

DOSSIER



CONDOMINIO

XXVIII anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEDE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A - TEL. 06 4746903

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2018**n. 167**

- Editoriale
di Alberto Formigoni pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- Il conflitto di interessi non abita nel condominio?
di Franco Petrolati pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 10
- Riservato a vegetariani e non fumatori
di Veronica Carnebianca pag. 15
- Notizie pag. 29
- *Inserto:*
 - Impedimento all'accesso al garage per sosta "selvaggia"
e risarcimento dei danni condominiali
 - Incertezza "suprema" dei giudici di legittimità
riguardo al giudice presso cui impugnare la delibera
approvativa di una spesa
- di Alberto Celeste p. I-XII
- Vita da disabili
di Stefano Boldrini pag. 35
- Parti condominiali comuni ed uso dei singoli condomini
di Fabiana Carucci pag. 41
- Il "Dopo di Noi": indicazioni operative
di Rocco Luigi Mangiavillano pag. 47
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 51
- L'altra Roma:
Vestigia in via Capoprati: forse costantiniane?
di Sandro Bari pag. 63

Rivista bimestrale
ANNO XXVIII - n. 167 - SETTEMBRE-OTTOBRE 2018
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006
In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità
Via A. Salandra 1/A
00187 Roma

Pagina intera : euro 1.000 + iva (per ogni numero/bimestre)
Metà pagina : euro 750 + iva (per ogni numero/bimestre)
Quarto di pagina : euro 500 + iva (per ogni numero/bimestre)

Per gli inserzionisti con pagina intera su Dossier Condominio
verranno applicate le stesse condizioni per la presenza bimestrale
sul sito www.anaciroma.it

www.anaciroma.it
e-mail: anaciromaservice@anaciroma.it
Tel. 06/4746903

Copertina: Paolo Mohoric



Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

Le opinioni formulate negli articoli appartengono ai singoli autori dei quali si intende rispettare la libertà di espressione lasciando agli stessi la responsabilità dei loro scritti.

EDITORIALE

di Alberto Formigoni *

PENSIERI

Siamo un'associazione speciale.

Lo siamo perché abbiamo a cuore i diritti di tutti gli amministratori, anche di quelli che non sono iscritti alla nostra associazione: al contrario di altri, difendiamo le cose giuste e logiche indipendentemente da chi le propone.

Non solo ammettiamo di essere speciali e diversi, ma ne siamo profondamente orgogliosi.

La nostra diversità è non solo politica ma anche organizzativa e gestionale e, senza voler guardare in casa d'altri perché non ci interessa assolutamente, siamo consapevoli di rappresentare davvero una realtà speciale.

Un'associazione all'interno della quale i soci si sentono partecipi e protagonisti principali in ogni istante della nostra intensa attività sociale, dalle iniziative politiche ai convegni, per finire con manifestazioni pubbliche ed in particolare, con le innumerevoli attività ogni settimana dell'anno.

Dobbiamo però stare attenti perché se alziamo ancora un po' l'asticella, come dice il nostro presidente nazionale, qualcuno non salterà più.

Dopo un anno di duro lavoro passato tra riunioni, assemblee, liti, incassi, incombenze sempre più pesanti, sono arrivate le tanto agognate ferie e, quasi come in un incubo penso alla spiaggia carnaio, all'afa, alla cronica mancanza d'acqua, alle code ed infine al trauma del rientro.

Allora, quasi quasi me ne sto a casa e leggo un buon libro, anzi accendo il televisore e mi vedo un bel film.

Alla fine vengo sopraffatto dagli eventi: da Genova giungono notizie che sconvolgono e terrorizzano!!! E' crollato un viadotto ci sono morti, feriti, dispersi.

Un disastro preannunciato da anni che tutti sapevano e che nessuno ha fatto niente.

Siamo in un Paese che sta cadendo a pezzi:

- dove ci vogliono i morti per fare qualcosa;
- dove tutti si riempiono la bocca con parole di circostanza spolverando promesse che fin da ora sanno di non poter mantenere;

- dove si cercano i colpevoli per processarli e condannarli, magari tra venti o trent'anni se non è già intervenuta la prescrizione;
- dove la giustizia è rimasta una parola da vocabolario ricca di tantissime sfaccettature;
- dove resta l'amaro in bocca per quanto si sarebbe potuto fare e non si è fatto;
- dove il cittadino è lasciato completamente solo a combattere contro tutto e tutti;
- dove lo Stato anziché aiutare crea attraverso la burocrazia ogni sorta di ostacoli;
- dove la certezza della pena è una mera illusione.

Potrei continuare per ore a recriminare ma, voglio ancora una volta essere positivo, sperare nel domani, ancora una volta credere in qualcosa, ancora una volta credere in qualcuno sperando che questo mio pensiero non sia un'utopia. ■

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

* Vice Presidente ANACI Roma

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

		Mattina (11-13)	Pomeriggio (16-18)
LUNEDÌ	<i>LEGALE</i>	Avv. Cesarini Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
	<i>CONTABILE</i>	Amm. Colangelo Dott.ssa Bultrini	Dott.ssa Spena
	<i>TECNICA</i>	Arch. Pipoli	Arch. Mellace
	<i>FISCALE</i>	Dott. Curti Gialdino	
	<i>VERDE E ALBERI</i>		Baldasso - Loperfido
MARTEDÌ	<i>CONTABILE</i>	Arch. Polizzi	Dott. Iorio
	<i>CONSUL. CONTABILE</i>		Dott. Boldrini
	<i>TRIBUTARIO-FISCALE</i>	Dott. Ghiringhelli	
	<i>LEGALE</i>	Avv. Carnevali Avv. Coricelli	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
	<i>LAVORO</i>	Dott. Pazonzi	
	<i>TECNICA</i>		Ing. Giannini
MERCOLEDÌ	<i>RISCALDAMENTO</i>		P.I. Schiavone
	<i>TECNICA</i>		Ing. Zecchinelli Arch. Missori
	<i>LEGALE</i>	Avv. Felli Avv. Petraghani Avv. Villirilli	Avv. Casinovi Avv. Palombi
	<i>CONTABILE</i>	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
	<i>DIRITTO AMM.VO E AMBIENTALE</i>		Avv. Carosi
	<i>RICERCA EREDI</i>	Avv. Tullio	
GIOVEDÌ	<i>CONTABILE</i>	Amm. Cicerchia Dott. Cervoni Dott. Rescigno	Geom. Ferrantino Rag. Trombino
	<i>LEGALE</i>	Avv. Gonnellini Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi Avv. Scaldaferrì
	<i>FISCALE</i>	Dott. D'Ambrosio	
	<i>ASCENSORE/TECNICA</i>	Dott. Silvestri	Ing. Tafani
	<i>LAVORO</i>	Dott. Pazonzi	
VENERDÌ	<i>TECNICA</i>		Arch. Barberini
	<i>LEGALE</i>	Avv. Patti Avv. Vitullo Avv. Di Chiara	Avv. Zoina Avv. Albini
	<i>CONTABILE</i>	Dott. Gennari Dott. Lanzi	Amm. Montalti Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi

Il conflitto di interessi non abita nel condominio?

di Franco Petrolati *

L'ORIENTAMENTO DELLA CASSAZIONE

Una recente sentenza della Corte di Cassazione (Cass. sez. VI- II, 25 gennaio 2018 n. 1853) conferma un orientamento molto restrittivo nel riconoscimento del rilievo del conflitto di interessi ai fini della formazione delle maggioranze assembleari indispensabili all'approvazione di pur importanti atti di gestione del condominio.

Nel caso di specie l'assemblea aveva approvato le spese per lavori di manutenzione dell'edificio condominiale con il concorso del voto favorevole espresso proprio dal condòmino titolare dell'impresa appaltatrice che aveva eseguito i lavori stessi.

Già nel grado di merito la Corte di appello aveva escluso la sussistenza in concreto di un conflitto di interessi in capo al condòmino-appaltatore argomentando, in particolare, come fosse rimasto indimostrato che i lavori condominiali, se affidati ad altra impresa, avrebbero comportato un risparmio di spesa in ordine al prezzo da sostenere.

Tale conclusione ha trovato piena conferma nel giudizio di legittimità, ove le contestazioni sollevate in punto di diritto da taluni condòmini sono state persino definite con rito semplificato in ragione della loro manifesta infondatezza (ex artt. 380 bis - 375, comma 1, n. 5 c.p.c.).

La Cassazione osserva, in primo luogo, che nella vicenda non trova applicazione l'art. 1394 c.c., il quale ha riguardo all'esercizio del potere rappresentativo ed alla eventualità che vi sia un contrasto tra l'interesse personale del rappresentato e quello, parimenti personale, del rappresentante (quindi tra condòmino delegante ed il rispettivo delegato).

Ove il contrasto si prospetti invece, tra l'interesse proprio del singolo partecipante e quello collettivo della compagine condominiale trova applicazione in via estensiva - o meglio, in via analogica - la disciplina prevista in tema di società commerciali dall'art. 2373 c.c., in forza del quale la deliberazione approvata con il voto "determinante" dei soci che abbiano un interesse in conflitto con quello della società è annullabile ex art. 2377 c.c. "qualora possa arrecare danno".



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Comunali
ed Immobiliari



Sede provinciale di
ROMA

CONVEGNO GIURIDICO

L'AMMINISTRATORE:
la sua competenza è la
chiave della convivenza

Roma, 9 Novembre 2018

Auditorium del Massimo

info e prenotazioni su www.anaciroma.it

Due sono, quindi, i connotati essenziali del conflitto di interessi quale vizio implicante l'annullabilità della deliberazione: il carattere "*determinante*" del voto espresso dal titolare dell'interesse in contrasto con quello dei condomini; la "*dannosità, sia pure soltanto potenziale*" della deliberazione.

Riguardo al primo aspetto – la decisività del voto contestato – l'orientamento attuale della Cassazione è nel senso che le maggioranze necessarie all'approvazione delle deliberazioni assembleari devono essere inderogabilmente calcolate ai sensi dell'art. 1136 c.c. in relazione a totalità dei partecipanti ed all'intero valore dell'edificio, ivi compresi, quindi, i condòmini in potenziale conflitto di interessi con il condominio; costoro potrebbero, quindi, magari per un ragionevole scrupolo, non partecipare all'assemblea od astenersi al momento del voto, così da pregiudicare il raggiungimento delle maggioranze richieste per la costituzione dell'assemblea (c.d. *quorum* costitutivi) o per la formazione della deliberazione (c.d. *quorum* deliberativi); in tal caso l'incapacità dell'assemblea di esercitare le sue attribuzioni può essere fronteggiata solo attraverso il ricorso all'autorità giudiziaria in sede di volontaria giurisdizione ai sensi degli artt. 1139 e 1105, IV c., c.c. (secondo quanto già ritenuto da Cass. sez. II 28 settembre 2015 n. 19131; Cass. sez. II 30 gennaio 2002 n. 1201).

Si osserva, in particolare, che, secondo la formulazione dell'art. 2373 c.c. dopo la riforma delle società con d. lvo n. 6/2003, nessuna distinzione è prevista tra *quorum* costitutivo e *quorum* deliberativo, sicchè ai fini del calcolo delle maggioranze si deve per entrambi far riferimento a tutti i condòmini dell'edificio.

**DALLA COLLABORAZIONE TRA I MUNICIPI
DI ROMA E L'ANACI È NATO**

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) Via Petroselli 50	Lunedì - piano terra (salone demografico)	10,00-12,00	Donati - G. Pedone Pistacchi - Calderano
II (ex II e III) Via Dire Daut 11	Martedì	15,00-17,00	Cervone - Ferrante Gonnellini - Malgeri
III (ex IV) Via Fracchia 45	Mercoledì	14,00-16,00	Cervoni - Pandolfi Trombino - Sanfilippo
IV (ex V) Via Tiburtina 1163	Giovedì	14,30-16,00	Buccella - Colangelo Spena - della Corte - Pontuale
V (ex VII) Via Prenestina 510	Mercoledì	10,00-12,30	Adamo - Giuliano Orabona
IX (ex XII) Via Ignazio Silone, c/o U.R.P. (Primo Ponte)	Giovedì	15,00-16,30	Traversi V. Carnebianca
XII (ex XVI) Via Fabiola 14	Mercoledì	10,00-12,00	Cervone - Grimaldi Ciaralli - Formigoni E. - Albini
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Sebastiani Patti

Riguardo, poi, al secondo aspetto – la dannosità della deliberazione – si esige la dimostrazione di una sicura divergenza tra l'interesse istituzionale del condominio e le specifiche ragioni personali di taluni condòmini (Cass. n. 19131/15 cit.; Cass. sez. II 16 maggio 2011 n. 10754)

Ai fini della verifica di tale divergenza il giudice non può, tuttavia, interferire sul margine di discrezionalità rimesso *ex lege* all'assemblea, cioè non può valutare il merito ovvero l'opportunità di determinate opzioni gestionali, sicchè la deliberazione risulta annullabile in via giudiziale per conflitto di interessi solo ove si dimostri che l'atto sia volto al soddisfacimento di interessi extracondominali ovvero di esigenze lesive dell'interesse condominiale alla gestione delle parti comuni.

Nel caso di specie proprio tale dimostrazione è mancata, avuto riguardo al prezzo finale dell'appalto affidato ad uno dei condòmini ed oggetto di approvazione da parte dell'assemblea.

SPUNTI CRITICI

L'appaltatore è, nella vicenda in esame, controparte contrattuale rispetto al condominio e, come tale, non dovrebbe concorrere alla formazione della volontà della parte contrapposta; egli è bensì anche uno dei condòmini ma, nel momento in cui decide di contrarre con se stesso, si rende estraneo alla collettività condominiale.

Ciò discende dalla struttura del contratto, che si fonda sull'accordo tra parti contrapposte ovvero sull'incontro tra volontà formatesi ciascuna distintamente ed autonomamente dall'altra.

Per questo la legge qualifica di regola come annullabile il contratto concluso dal rappresentante con se stesso (art. 1395 c.c.).

È poi ragionevolmente contestabile che i *quorum* debbano essere necessariamente calcolati in relazione alla totalità dei condòmini: è vero che l'art. 1136 c.c. rientra tra le norme inderogabili ai sensi dell'art. 1138, IV c., c.c. ma, a ben vedere, tale articolo si limita al riguardo a prevedere taluni rapporti espressi in frazioni (metà, un terzo, due terzi ecc.) ma non impone affatto il modello del condominio integrale, come dimostra la consolidata giurisprudenza sul condominio c.d. parziale, di recente dotata di un sicuro riscontro normativo di carattere generale nell'art. 1117 bis c.c.

Il condominio è, infatti, soggettivamente elastico, in quanto la situazione di comunione *ex art. 1117 c.c.* varia pur nell'ambito del medesimo edificio sia in ragione della destinazione funzionale dei beni condominiali (che può essere circoscritta solo a talune porzioni: art. 1123, III c., c.c.) sia in ragione della volontà espressa dai singoli partecipanti in relazione alle innovazioni gravose o voluttuarie (art. 1121, III c., c.c.).

È, quindi, senz'altro sostenibile che l'art. 1136 c.c. attenga bensì ai *quorum* ma non alla delimitazione soggettiva della situazione di condominio.

Quanto, poi, alla dannosità della deliberazione, lo stesso argomentare della Cassazione sembra incorrere in una contraddizione laddove si afferma che sia rilevante *ex art. 2373 c.c.* la dannosità "pure soltanto potenziale" e, poi, si pretende la dimostrazione, invece, di un pregiudizio certo ("una sicura diver-

genza”), verificato in concreto attraverso il raffronto con i prezzi di mercato e tale da esorbitare dall’ambito stesso dell’interesse collettivo (in quanto rivolto ad “*interessi extracondominiali*”). Appare evidente che in tal senso il conflitto di interessi rilevante ai fini della annullabilità della deliberazione finisce per essere accertabile solo *a posteriori*, in sede di impugnazione ex art. 1137 c.c., esigendosi la dimostrazione di un vizio di eccesso di potere da parte dall’assemblea; nel corso della riunione, invece, nessun presidente potrebbe precludere al condòmino-appaltatore (o, comunque, controparte contrattuale) l’espressione del voto in ragione di una dannosità soltanto potenziale.

Va segnalato, infine, che la distinzione tra *quorum* costitutivi e *quorum* deliberativi, pur essendo stata espunta dal testo riformato dell’art. 2373 c.c., è tuttavia espressamente prevista nella disciplina delle società commerciali dall’art. 2368, IV c., c.c., laddove, in particolare, si escludono sin dal *quorum* costitutivo dell’assemblea le azioni “*per le quali non può essere esercitato il diritto di voto*”; le stesse azioni e quelle per le quali vi sia stata la dichiarazione di astensione per conflitto di interessi non devono, altresì, essere calcolate ai fini della successiva formazione della deliberazione. Come si vede la cornice normativa potrebbe giustificare un diverso approccio al conflitto di interessi anche in ambito condominiale, quanto meno ove sia in questione un rapporto contrattuale tra il condominio e singoli partecipanti.



* Magistrato

Riservato a vegetariani e non fumatori

di Veronica Carnebianca *

La Russia, uno Stato dal trascorso storico-politico frastagliato che si è ripercorso negli anni su ogni aspetto del sociale. Uno degli elementi che più ci interessa è ovviamente l'evoluzione della figura dell'amministratore condominiale.

L'AMMINISTRATORE AI TEMPI DELL'UNIONE SOVIETICA

Negli anni tra il 1922 ed il 1991 ogni cittadino russo aveva il diritto legale ad una casa, cosa che potrebbe non suscitare ulteriore interesse. Quello che risulta molto curioso è, invece, la clausola dello Stato che ne manteneva di fatto la proprietà. Tale controllo risultava fortemente limitativo al volere dei soggetti sia nel vendere che nel trasferirsi di abitazione. In poche parole, il "proprietario" della casa non avrebbe mai potuto compiere nessuna azione senza il consenso del Governo. L'assegnazione delle case avveniva attraverso l'ideazione di un rigidissimo sistema di code, tanto lunghe che l'attesa poteva protrarsi anche per decenni. Tale processo era gestito dall'amministrazione distrettuale locale, una sorta del nostro Municipio. Una volta aggiudicato l'alloggio si entrava a pieno nel regime condominiale, dove tutto viveva di luce riflessa in base alle decisioni statali. Il residente, per qualsiasi lavoro di manutenzione, riparazione o semplicemente per il pagamento delle utenze condominiali si rivolgeva agli uffici amministrativi, divenendone direttamente responsabile.

In caso di mancato o ritardato pagamento la legge non stabiliva un meccanismo di sfratto e la maggior parte degli inquilini, seppur morosi, continuavano a vivere nei loro alloggi usufruendo indistintamente di ogni spazio.

POST URSS

Siamo arrivati agli anni '90, con il crollo già segnato dell'Unione Sovietica. La situazione condominiale improvvisamente vira seguendo le nuove direttive statali: l'attuazione della libera privatizzazione permette al cittadino di ottenere gratuitamente il possesso delle mura domestiche, alla condizione di effettuare il passaggio di proprietà una sola volta nella vita e di esservi residente. La manovra di Governo ha prodotto così una nuova classe di pro-

prietari. Ad oggi, infatti, circa l'80% della popolazione russa possiede casa di proprietà. A Mosca e San Pietroburgo, città a maggior densità demografica, la percentuale si concentra fino al 90%.

Per il resto, ben poco è cambiato. Il sistema di gestione è rimasto nelle mani dello Stato con delle piccole eccezioni riguardo alcune organizzazioni secondarie che fanno da tramite.

L'introduzione delle stesse, di cui parleremo tra poco, si sono rese necessarie per coordinare un numero massiccio di soggetti presenti in ogni palazzo, parliamo infatti di qualcosa come 500/800 unità immobiliari in media, con l'aggiunta di vasti spazi ad uso non abitativo quali cantine, giardini, soffitte, locali tecnici e di servizio.

E l'amministratore in tutto ciò? come fa a confrontarsi con impegni così voluminosi? La gestione condominiale è affidata al Codice Housing dove, con l'articolo n. 161, si contempla la scelta tra le seguenti categorie in sostituzione dell'amministratore:

- 1) Il trasferimento di funzioni ad una società di gestione;
- 2) Il controllo diretto da parte del proprietario (ammesso solo per i condomini entro le 4 u.i.);
- 3) Affidarsi ad organizzazioni costituite dagli stessi proprietari (Es. HOA o partenariato dei proprietari).

Il metodo corretto di gestione viene definito ogni anno entro il 1° gennaio dai proprietari riuniti in assemblea generale. La logica sembrerebbe semplice, ma nel 2009 il Capo dei Servizi Federali antimonopolistici, Vladimir Efimov, ha riscontrato un'altissima percentuale di "falsificazione" delle assemblee (quasi il 95%) da parte delle aziende per la gestione dei loro condomini i cui contratti erano firmati giusto da un paio di inquilini.

Ma come nasce il condominio in Russia? Il concetto viene introdotto la primissima volta dalla Legge Federale n. 4218-1 del 24/12/1992 con i "Principi della politica federale delle abitazioni". La stessa recitava che il condominio altro non è che una partnership di proprietari di locali la cui esistenza è resa possibile da una comproprietà di beni di comune utilizzo quali scale, tetti, androne, locali ecc.

Una successiva interpretazione del 1996 introduce un concetto più moderno che, con la Legge Federale n.72, delinea il condominio come "uno spazio nella totalità dei suoi terreni (aree residenziali o meno), degli edifici e degli appartamenti". Si passa quindi dal ritenere il condominio una congregazione di soggetti di diritto civile ad una congregazione di "oggetti in comune". Nel marzo 2005 entra in vigore il Nuovo Codice Housing dove la scarna legiferazione sul condominio, invece di essere approfondita, tende a dissiparsi, aprendo sempre più lacune. La definizione fisica di condominio contempla edifici singoli, o complessi di più edifici (il super condominio italiano) o ancora un edificio principale a cui si aggiungono alcune unità abitative e di servizio esterne, seppur apparentemente autonome. Ad esempio possono unirsi al condominio delle villette a schiera, cortili, pozzi ed aree verdi ad esso collegate in qualche modo per necessità. L'unico presupposto è che un'eventuale demolizione di tale ramificazione strutturale non comporti problemi al funzionamento dell'edificio principale. Proprio per la natura complessa della tipologia di immobili, questi vengono affidati sempre più frequentemente a società di gestione esperte. Passeggiando per le strade delle città, specialmente quelle più caratteristiche, non deve sorprendere l'assenza di citofoni e dei portoni di ingresso. Si tratta di strutture preimpostate dal regime sovietico, dove ogni elemento accessorio era ritenuto superfluo e dispendioso. Solo in epoca più recente, per rimediare a fenomeni di randagismo, vagabondaggio e sicurezza personale, si è ritenuto necessario applicare i portoni quantomeno come barriera.

Altra grande differenza rispetto all'ordinamento italiano è l'assenza di un'*assicurazione* negli edifici. In caso di danni all'interno degli appartamenti che riguardino infiltrazioni, tinteggiatura, rotture e manutenzioni interne, questi rimangono a carico della singola proprietà. Qualora il danno interessi dalle due unità in su, tutti gli abitanti del palazzo si faranno carico della spesa di ripristino in quanto ritenuto elemento strutturale di interesse comune. Per quanto riguarda la manutenzione del tetto, cortili e altri parti comuni, la spesa viene ripartita a priori tra tutti quanti (danneggiati/interessati e non). Sinistri di altro genere, derivanti da problemi di vicinato, sono regolati dagli organi delle Forze dell'Ordine. Gli stessi vengono chiamati sul posto per intervenire e definire in modo arbitrario la sussistenza di eventuali colpe. Generalmente non si annotano molti di questi episodi, raramente dopo un rapporto della Polizia si prosegue fino ad arrivare in tribunale.

I paradossi forniti dal Codice Civile Russo non sono pochi. Con la maggioranza semplice (art.22) è possibile fare qualsiasi cosa, come scegliere il metodo di gestione condominiale o vendere a terzi locali di servizio e porzioni di proprietà comune. Non esistono tabelle millesimali, tutta la vita condominiale fa riferimento al Codice Civile, tra l'altro poco chiaro sulle ripartizioni di vario

genere. L'applicazione degli articoli riguardanti la proprietà comune elencati nel Codice Civile della Federazione Russa, nella pratica, si ritiene semplicemente impossibile. Si può leggere ad esempio che al proprietario di casa è conferito il diritto di utilizzo di parti comuni solo in relazione alla sua quota di diritto di proprietà. Questo determinerebbe, per molti, l'impossibilità di utilizzo dell'ascensore, dell'accesso ai locali di servizio fino alla limitazione degli stessi riguardo l'accesso ad alcuni piani del palazzo. Nello stesso Codice all'art. n.252 è anche contemplato che il proprietario possa avere diritto di richiedere in moneta il valore della sua quota di parte comune. Ma è impossibile immaginare una situazione in cui un condomino "scambi" una quota del diritto alla proprietà comune (ad esempio l'utilizzo dell'ascensore), chiedendo agli altri proprietari il pagamento in contanti per compensare il suo valore.

Per quanto riguarda l'erogazione dei servizi di luce, acqua e gas tutto fa capo allo Stato. Le stesse amministrazioni erogano i servizi e spediscono le bollette a casa. Il riscaldamento è centralizzato e i costi sono davvero irrisori, tanto da permettergli di tenere i riscaldamenti accesi senza sosta dal mese di ottobre a maggio. Basti pensare che il costo mensile relativo al consumo di gas si aggira attorno a 5€ mensili. Si tratta di bollette uniche, ovvero, comprendono le utenze e la quota parte dell'utilizzo del citofono. Ogni proprietario è responsabile del pagamento in modo individuale, a prescindere dal metodo di gestione condominiale.

Avendo sottolineato che il controllo è statale, come comportarsi in caso di straordinaria manutenzione? Di questo può farsene carico ogni singolo condomino (o società di gestione eletta) facendo richiesta presso il proprio di-

stretto amministrativo. Per la manutenzione ordinaria, possono pensarci anche gli stessi abitanti. Un gruppo di volenterosi si raduna, ogni qual volta necessario, per provvedere alle opere di giardinaggio o di pulizia. Questo qualora non si voglia appaltare il lavoro a società esterne. Le innumerevoli unità abitative, con le loro infinite richieste di manutenzione, sembrano non inflazionare in alcun modo la risposta di tali organi statali: sono ritenuti estremamente veloci ed efficaci nella risoluzione delle problematiche di ogni condominio. Per le opere di manutenzione straordinaria, viene emessa e recapitata ai proprietari una bolletta a parte, con l'aggiunta del servizio di gestione condominiale statale e il servizio spazzatura. Non è contemplata la raccolta differenziata, in strada vengono collocati 6 grandi cassoni della spazzatura in grado di servire almeno 6 palazzi. I camion della spazzatura passano ben due volte al giorno, arginando così il problema dei tanti utenti.

Tornando ai metodi di gestione da adottare, si ritiene che i proprietari riuniti in condominio formino già di per sé un'associazione, indipendentemente dal fatto che sia inserita nel modulo di partnership o meno. Non essendoci una vera e propria definizione all'interno del Codice a cui attenersi, l'iter di convocazione dell'assemblea rimane alquanto arbitrario. I proprietari stessi indicano la riunione, ma risulta quasi impossibile raggiungere un quorum sufficiente visto il numero di persone coinvolte. Tale organo prenderà poi decisioni vincolanti per tutti i proprietari.

Per le grandi realtà condominiali, meno pretenziose e dislocate ai margini della città, la scelta ricade inesorabilmente sulla *società di gestione*, la quale diviene la diretta responsabile. Tra la società ed i proprietari di casa sorge una relazione non ben determinata. La Legge infatti non identifica la natura legale dell'accordo con le società di gestione, ritenendolo per prassi un accordo basato sulla fiducia, seppur viene ad istaurarsi un controllo totale e vincolante della proprietà amministrata. Alla società vengono affidati i più ampi poteri sulla scelta di ditte di manutenzione, utenze e gestione patrimoniale.

Altra opzione è rappresentata dalla scelta di *gestione tramite partenariato*. La giurisprudenza ha sottolineato in primis che l'eventuale rifiuto di adesione al partenariato da parte dei proprietari, non li esenta dalla partecipazione ai costi connessi al mantenimento del condominio. Un'interpretazione moderna che trova riscontro dal 2005 poiché prima era il solo gruppo riunito in partnership a farsi carico di tutti i costi. I restanti proprietari potevano tranquillamente esentarsi dalla partecipazione alle spese, usufruendo in egual modo dei benefici. Un modello particolare di partenariato è rappresentato dall'*HOA*, un'organizzazione che riprende quella omonima americana presente per le "piccole" realtà condominiali, cioè edifici sotto le 100 unità abitative.

Tale organo è rappresentato dall'unione di proprietari delle suddette unità, gestendo il proprio condominio attraverso un consiglio di amministrazione eletto a maggioranza semplice dagli appartenenti. All'*HOA* viene affidato il compito di preventivare i costi di gestione ed hanno il potere legale di riscossione. Il loro operato viene tenuto sotto controllo da regolari ispezioni da parte dell'amministrazione distrettuale. La natura di queste organizzazioni di privati suscita molti dubbi, primo tra tutti la sua natura giuridica. La legge le riconosce

attualmente come entità legale e senza scopo di lucro. Un'altra corrente di pensiero ritiene la partnership una forma organizzativa e giuridica indipendente. Fino a pochi anni fa erano associate a cooperative di consumo.

La terza opzione è, in ultimo, il *controllo diretto da parte dei singoli proprietari*, dove la gestione degli affari condominiali risulta molto più trasparente. Tale rapporto tra proprietari è definito in un accordo speciale basato su un contratto di semplice collaborazione. Il metodo in questione non esclude comunque la stipula di contratti da parte dei proprietari con persone fisiche e giuridiche che svolgano attività di manutenzione. Al fine di garantire una certa tutela, a queste ditte viene richiesta obbligatoriamente una licenza per svolgere tali attività. Qualora la manutenzione venga invece svolta da uno dei condomini, non è richiesto dalla legge alcun titolo di licenza. Di particolare importanza in questo contesto è l'istituzione della proprietà azionaria comune, le cui norme predeterminano il contenuto giuridico del rapporto tra i proprietari di case. Ma tale proprietà azionaria comune, regolata dalle norme del Codice Civile della Federazione Russa, per sua natura legale non può essere equiparata al rapporto di proprietà comune nel condominio, risultando quindi un'istituzione di poco aiuto in materia.

CURIOSITÀ

La Russia è la prima al mondo ad ospitare un condominio dedicato esclusivamente a soggetti vegetariani, non fumatori e non bevitori. Si chiama Villaggio Veda e, ad oggi, la lista di attesa per acquistare casa all'interno del complesso è infinita. Tra i migliori offerenti figurano le famiglie, desiderose di far vivere i propri figli in un ambiente più salubre, e fautori delle tendenze più ecologiche. Un condominio salutista, nato con l'intento di creare una nuova comunità ecosostenibile, cavalcando uno dei temi cult degli ultimi anni. I residenti potranno vantare un'autosufficienza quasi totale, sia a livello energetico che di produzione alimentare. Al suo interno, oltre ad orti rigogliosi, sono presenti strutture tecnologiche dove poter seguire corsi di yoga, allenarsi in palestra, regalarsi momenti relax nel centro benessere e gustare pietanze genuine presso il rinomato ristorante vegetariano. La costruzione può ospitare fino a 210 famiglie.

IN PIAZZA

Oltre 20 mila persone hanno manifestato recentemente in piazza a Mosca per contrastare il progetto di legge che intende abbattere le cosiddette "chruščëvki", abitazioni tipiche dell'epoca sovietica. Si tratta di condomini a 5 piani, preimpostati tutti uguali tra loro, che hanno fatto la loro comparsa negli anni '70 sotto la guida di Chruščëv, da cui prendono il nome. L'idea di costruzione era nata dall'intento di offrire un riparo sicuro ai tanti abitanti rimasti senza alloggio dopo la guerra. Un chruščëvki veniva edificato in tempi lampo, massimo due mesi era terminata la costruzione. Divenne una vera e propria industria edile di massa animata da ideali in cui non era ammessa la proprietà privata. Agli architetti non era oltremodo concesso di diversificare questi edifici l'uno dall'altro arricchendoli con particolari non richiesti. La struttura doveva essere semplice e funzionale, per questo i soffitti erano ribassati fino ai 250 cm, non erano presenti balconi, locali sotterranei o portoni. Tale tipologia di struttura è stata ripresa anche in seguito, caratterizzando ancora oggi l'intero territorio russo. Il progetto iniziale si basava su costruzioni di durata media di 25 anni, poiché il regime sovietico prometteva alla popolazione che a breve si sarebbe concretizzato il famoso sogno comunista, dove ad ogni cittadino sarebbe stato fornito un proprio appartamento, abbandonando la costruzione temporanea. Attualmente ancora 1,6 milioni di russi vivono al loro interno, ignari dei grandi problemi di stabilità degli stessi.



* Gruppo Giovani ANACI Lazio

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Agosto 2016 - Agosto 2017	1,1%	(75% = 0,825%)	G.U. 02/10/2017	n. 230
Settembre 2016 - Settembre 2017	1,2%	(75% = 0,900%)	G.U. 27/10/2017	n. 252
Ottobre 2016 - Ottobre 2017	0,8%	(75% = 0,600%)	G.U. 28/11/2017	n. 278
Novembre 2016 - Novembre 2017	0,9%	(75% = 0,675%)	G.U. 05/01/2018	n. 4
Dicembre 2016 - Dicembre 2017	1,2%	(75% = 0,900%)	G.U. 01/02/2018	n. 26
Gennaio 2017 - Gennaio 2018	1,8%	(75% = 1,350%)	G.U. 15/03/2018	n. 62
Febbraio 2017 - Febbraio 2018	2,0%	(75% = 1,500%)	G.U. 30/03/2018	n. 75
Marzo 2017 - Marzo 2018	2,1%	(75% = 1,575%)	G.U. 18/06/2018	n. 139
Aprile 2017 - Aprile 2018	2,1%	(75% = 1,575%)	G.U. 25/06/2018	n. 145
Maggio 2017 - Maggio 2018	2,3%	(75% = 1,725%)	G.U. 25/06/2018	n. 145
Giugno 2017 - Giugno 2018	2,3%	(75% = 1,725%)	G.U. 14/08/2018	n. 188
Luglio 2017 - Luglio 2018	2,5%	(75% = 1,875%)	G.U. 01/09/2018	n. 203

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1991	6,03%	2000	3,54%	2009	2,22%
1983	11,06%	1992	5,07%	2001	3,22%	2010	2,94%
1984	8,09%	1993	4,49%	2002	3,50%	2011	3,88%
1985	7,93%	1994	4,54%	2003	3,20%	2012	3,30%
1986	4,76%	1995	5,85%	2004	2,79%	2013	1,92%
1987	5,32%	1996	3,42%	2005	2,95%	2014	1,50%
1988	5,59%	1997	2,64%	2006	2,75%	2015	1,50%
1989	6,38%	1998	2,63%	2007	3,49%	2016	1,79%
1990	6,28%	1999	3,10%	2008	3,04%	2017	2,10%

MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/1997	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/1999	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. n. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 01/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 04/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)
1,5%	Dal 1/1/2011	(D.M. 07/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)
2,5%	Dal 1/1/2012	(D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013)
0,5%	Dal 1/1/2015	(D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014)
0,2%	Dal 1/1/2016	(D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015)
0,1%	Dal 1/1/2017	(D.M. 07/12/16 in G.U. n. 291 del 14/12/2016)
0,3%	Dal 1/1/2018	(D.M. 13/12/17 in G.U. n. 292 del 13/12/2017)

REGISTRO DEGLI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Saverio Fossati su *Il sole24ore* di martedì 21 agosto ha sollecitato il sottosegretario alla Giustizia Iacopo Morrone (Lega Nord) in merito alla possibilità di istituire il Registro degli amministratori immobiliari presso il Ministero della Giustizia in attuazione dell'ordine del giorno del Senato G/2853/36/5.

La risposta è stata affermativa per la volontà di rendere certa e verificabile la formazione e le competenze dei singoli amministratori e fermare il fenomeno dell'esercizio abusivo dell'attività e la conseguente evasione fiscale. Corsi veri e propri, non soltanto crediti formativi.

Il sottosegretario ha fornito un preciso elenco di documenti da inserire nel registro di anagrafe condominiale.

I dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio devono consentire la certificazione della conformità degli impianti alle norme vigenti.

In ordine alla competenza del giudice onorario di pace per le cause in materia condominiale dal 31/10/2025 consentirà di alleggerire l'impegno dei Tribunali previa formazione specifica degli operatori.

FULMINI E PROTEZIONI

Analisi e valutazione rischi per le possibili protezioni da scariche atmosferiche negli stabili condominiali in particolare se non è installato l'impianto parafulmine.

La Protezione civile consiglia durante i temporali di forte intensità e la Presidente Rossana De Angelis lo ha ricordato su *Il Messaggero* dell'8 settembre scorso: evitare di utilizzare tutte le apparecchiature connesse alla rete elettrica ed il telefono fisso, lasciare spenti (staccando la spina) in particolare, il televisore, computer ed elettrodomestici; non toccare gli elementi metallici collegati all'esterno, come condutture, tubature, caloriferi ed impianti elettrici; evitare il contatto con l'acqua rimandando al termine del temporale operazioni come lavare i piatti o farsi la doccia; non sostare sotto tettoie e balconi e ripararsi invece all'interno dell'edificio mantenendosi a distanza da pareti, porte e finestre, assicurandosi che queste ultime siano chiuse. Con un invito agli amministratori a dotarsi di una specifica relazione tecnica (D.M. Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 art. 5 comma 2 d).

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 16,00, contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F24 elide che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F24 elide (non esiste minimale). È possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni). In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento).

È possibile utilizzare la modalità telematica per la registrazione; il pagamento on line è contestuale utilizzando lo specifico modello compresa l'imposta di bollo con addebito su c/c esistente presso banche convenzionate con agenzia delle entrate.

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

- | | | | |
|-------------------|------|---------------------------------|------|
| • NUOVO CONTRATTO | 1500 | • SANZIONI ritardato pagamento | 1509 |
| • RINNOVO ANNUALE | 1501 | • INTERESSI ritardato pagamento | 1510 |
| • PROROGA | 1504 | | |

ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	TJN
ROMA 2 LARGO LORENZO MOSSA, 8	TJP
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	TJQ
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 7/25	TJR
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	TJS
ROMA 6 VIA CANTON 20	TJT
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	TJU
ROMA 8 VIA CARLO POMA, 7A - Pomezia	TJV
CIVITAVECCHIA VIA ACQUEDOTTO ROMANO, 1	TJF

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (0,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione dello 0,20% per ogni giorno di ritardo; dal 15° al 30° giorno 3,0% dell'imposta dovuta; dal 31° al 90° giorno 3,3%; 3,75% se entro un anno, due anni 4,2%; oltre 5%.

Impedimento all'accesso al garage per sosta "selvaggia" e risarcimento dei danni condominiali

di **Alberto Celeste** *

LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL SUPREMO COLLEGIO

La fattispecie decisa, da ultimo, da Cass., sez. VI/II, 4 luglio 2018, n. 17460, prendeva le mosse da una domanda proposta da un condomino nei confronti di un altro partecipante al condominio, al fine di condannare quest'ultimo all'immediata rimozione di un'autovettura di sua proprietà "lasciata in sosta per l'intero giorno e da oltre un anno davanti alla rampa di accesso del garage condominiale dell'edificio", nonché al risarcimento dei danni per il patito disagio, da liquidarsi secondo equità.

Il Giudice di Pace, dopo aver preso atto che l'automobile era stata successivamente rimossa in corso di causa, aveva condannato il convenuto a risarcire l'attore i danni stimati in € 300,00, nonché al rimborso delle spese di lite.

Il Tribunale aveva riformato la condanna risarcitoria, osservando come l'utilizzo illegittimo di uno spazio comune, pur costituendo illecito potenzialmente produttivo di danno, non potesse giustificare una liquidazione equitativa del danno stesso, essendo rimasta non provata la sussistenza di un concreto pregiudizio subito dal comproprietario (compensando le spese processuali a seguito della reciproca parziale soccombenza).

Il condomino attore aveva proposto ricorso per Cassazione, denunciando - per quel che qui rileva - l'omesso esame di fatto decisivo ex art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c. (vigente *ratione temporis*), e sostenendo che, mediante le tre fotografie e le due lettere raccomandate allegate, sarebbe risultata evidente la prova del posizionamento dell'autovettura sulla rampa condominiale e, quindi, anche del "danno da disagio patito".

I magistrati di Piazza Cavour hanno ritenuto tale ricorso "manifestamente infondato" - confermando, altresì, la statuizione compensatoria delle spese di lite - con la conseguente definibilità della controversia *de qua* nelle forme camerali di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c.

A ben vedere, la doglianza prospettata si rivelava, preliminarmente, inammissibile ex art. 366, comma 1, n. 4), c.p.c., perché non si riferiva con specificità alla *ratio decidendi* della sentenza impugnata.

Invero, il ricorrente aveva invocato l'esame delle risultanze probatorie che dimostrerebbero come l'autovettura veniva parcheggiata sulla rampa di accesso al garage condominiale, ma si trattava di "fatto non decisivo", agli effetti del richiamato art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c., in quanto fatto che non avrebbe ex se portato ad una diversa soluzione della controversia: il Tribunale non aveva detto che non fosse stato provato l'utilizzo illecito dello spazio comune da parte del convenuto, ma aveva osservato come non risultasse dimostrato un conseguente danno concreto subito dal condomino.

DANNI PATRIMONIALI E NON PATRIMONIALI

Peraltro - osservano gli ermellini - risulta del tutto conforme alla giurisprudenza di vertice sostenere che, ove sia provata l'utilizzazione da parte di uno dei condomini della cosa comune in modo da impedirne l'uso, anche potenziale, agli altri partecipanti, possa dirsi risarcibile, in quanto *in re ipsa*, il danno patrimoniale per il lucro interrotto, come quello impedito nel suo potenziale esplicarsi.

In senso conforme, si erano già espressi i magistrati del Palazzaccio (v. Cass., sez. II, 7 agosto 2012, n. 14213), secondo i quali, in tema di uso della cosa comune, nell'ipotesi di sottrazione delle facoltà dominicali di godimento e disposizione del bene, è risarcibile, sotto l'aspetto del lucro cessante, non solo il lucro interrotto, ma anche quello impedito nel suo potenziale esplicarsi, ancorché derivabile da un uso della cosa diverso da quello tipico, e tale danno, da ritenersi *in re ipsa*, ben può essere quantificato in base ai frutti civili che l'autore della violazione abbia tratto dall'uso esclusivo del bene, imprimendo ad esso una destinazione diversa da quella precedente (cui *adde* Cass., sez. II, 12 maggio 2010, n. 11486, ad avviso della quale il comproprietario che non venga messo dal possessore, nonostante la richiesta formulata, nelle condizioni di godere per la sua quota del bene comune ex art. 1102 c.c., ha diritto ad essere indennizzato per la compressione del suo diritto, e ciò in quanto, qualora sia provata l'utilizzazione da parte di uno dei comunisti della cosa comune in via esclusiva in modo da impedirne l'uso, anche potenziale, agli altri comproprietari, il danno deve ritenersi *in re ipsa*; nonché Cass., sez. II, 30 marzo 2012, n. 5156, che, in tema di uso della cosa comune, ha ritenuto sussistere la violazione dei criteri stabiliti dall'art. 1102 c.c. in ipotesi di occupazione dell'intero immobile ad opera del comproprietario e la sua destinazione ad utilizzazione personale esclusiva, tale da impedire all'altro comproprietario il godimento dei frutti civili ritraibili dal bene, con conseguente diritto ad una corrispondente indennità).

Non è, invece, certamente configurabile come *in re ipsa* un danno non patrimoniale, inteso come disagio psico-fisico, conseguente alla mancata utilizzazione di un'area comune condominiale, potendosi ammettere il risarcimento del danno non patrimoniale solo in conseguenza della lesione di interessi della persona di rango costituzionale, oppure nei casi espressamente previsti dalla legge, ai sensi dell'art. 2059 c.c., e "sempre che si tratti di una lesione grave e di un pregiudizio non futile" (argomentando da Cass., sez. un., 11 novembre 2008, n. 26972).

LA POSSIBILE CONFIGURAZIONE DI UN REATO

A proposito della potenziale configurabilità di una condotta criminosa ai sensi del combinato disposto degli artt. 2059 c.c. e 185 c.p., si rammenta che il codice penale prevede il reato di "violenza privata" all'art. 610, il quale punisce con la reclusione fino a 4 anni "chiunque, con violenza o minaccia, costringe altri a fare, tollerare od omettere qualche cosa", salvo l'aumento della pena se la violenza o la minaccia è commessa con armi, o da persona travisata, o da più persone riunite, o con scritto anonimo, o in modo simbolico.

In quest'ottica, il massimo consesso decidente penale (v. Cass. pen., sez. V, 7 dicembre 2015, n. 48346) ha puntualizzato che il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni ed il reato di violenza privata comprendono ambedue l'elemento della violenza, che, però, nel primo caso, ai sensi dell'art. 392 c.p.,

si concretizza in una violenza dell'agente sulle cose, effettuata con la coscienza che le stesse gli competano giuridicamente, mentre, nel reato di violenza privata ex art. 610 c.p., la violenza può avere una connotazione più ampia comprensiva della violenza sia sulle cose, sia sulla vittima o su altri soggetti.

In tale ampia accezione del ventaglio applicativo, può rientrare anche la c.d. violenza impropria che si attua attraverso l'uso di mezzi anomali diretti al fine di esercitare pressioni sulla volontà altrui.

Anche l'elemento psicologico dell'agente differenzia le due fattispecie: infatti, l'agente ex art. 392 c.p. agisce animato dal fine di esercitare un diritto sull'oggetto stesso, mentre, nell'ipotesi di cui all'art. 610 c.p., il soggetto agisce animato dall'intenzione di privare coattivamente la vittima della libertà di determinazione e di azione.

Ne consegue - nella fattispecie posta all'attenzione del Supremo Collegio - che aver sottratto le chiavi ad un conducente al fine di evitare che lo stesso si allontani dal luogo del sinistro, equivale a commettere un reato di violenza privata, in quanto l'agente non ha agito con l'intenzione di esercitare sulle stesse chiavi nessun preteso diritto, ma soltanto di forzare la volontà della persona offesa; parimenti, integra il delitto di violenza privata la condotta di colui che parcheggia la propria autovettura dinanzi ad un fabbricato con l'intenzione di bloccare il passaggio e l'accesso alla parte lesa al fine di esercitare pressioni sullo stesso.

Tale decisione dà continuità ad una precedente pronuncia (v. Cass. pen., sez. V, 17 maggio 2006, n. 21779), secondo la quale integra il delitto di violenza privata di cui all'art. 610 c.p. la condotta di colui che parcheggia la propria autovettura in modo tale da bloccare il passaggio impedendo alla parte lesa di muoversi, considerato che, ai fini della configurabilità del delitto in questione, il requisito della violenza si identifica in qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente l'offeso della libertà di determinazione e di azione.

Sempre sul presupposto che, nel reato previsto e punito dall'art. 610 c.p., il requisito della violenza, ai fini della relativa configurazione, si identifica con qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente della libertà di determinazione e di azione l'offeso, il quale sia, pertanto, costretto a fare, tollerare o omettere qualcosa contro la propria volontà, anche un'altra pronuncia (v. Cass. pen., sez. V, 18 ottobre 2005, n. 40983) ha ritenuto integrato il reato *de quo* nella condotta del soggetto che aveva intenzionalmente parcheggiato la propria vettura dietro quella della parte lesa così impedendole di muoversi (v., altresì, Cass. pen., sez. V, 18 novembre 2011, n. 603, che ha punito colui che, avendo parcheggiato l'auto in maniera da ostruire l'ingresso al garage condominiale, si rifiutava di rimuoverla nonostante la richiesta della persona offesa; peculiare si presenta la fattispecie decisa da Cass. pen., sez. V, 24 ottobre 2014 n. 46686, la quale ha ritenuto integrato il reato di cui all'art. 610 c.p. nella condotta di

colui che, azionando a distanza il meccanismo di blocco di un cancello automatico, aveva impedito alla persona offesa di uscire con la propria autovettura dalla zona garage del condominio, “costringendola a scendere dal veicolo ed a staccare la corrente elettrica per neutralizzare la chiusura a distanza del cancello al fine di varcare l’accesso carraio dello stabile”).

LESIONI GRAVI E PREGIUDIZI NON FUTILI

Per completezza, il richiamo alle sentenze c.d. di San Martino del 2008 delle Sezioni Unite ci ricorda che, in assenza di reato - v. *supra* - ed al di fuori dei casi determinati dalla legge, pregiudizi di tipo “esistenziale” sono risarcibili purché conseguenti alla lesione di un diritto inviolabile della persona, e in questo caso, vengono in considerazione pregiudizi che, in quanto riguardano l’esistenza della persona, solo per comodità di sintesi possono essere descritti e definiti come esistenziali, senza che tuttavia possa configurarsi un’autonoma categoria di danno.

Dunque, il pregiudizio di tipo esistenziale è risarcibile solo entro il limite segnato dall’ingiustizia costituzionalmente qualificata dell’evento di danno, sicché, se non si riscontra lesione di diritti costituzionalmente inviolabili della persona, non può trovare ingresso alcuna pretesa risarcitoria.

Calando queste considerazioni nella realtà condominiale, non saranno meritevoli di tutela risarcitoria, invocata a titolo di danno esistenziale, i pregiudizi consistenti in disagi - come quello lamentato dal condomino attore nella sentenza in commento - disappunti, ansie ed in ogni altro tipo di insoddisfazione concernente gli aspetti più disparati della vita quotidiana che ciascuno conduce nel contesto dell’abitare nell’edificio urbano.

Non vale, per dirli risarcibili, invocare diritti del tutto immaginari, come il diritto alla qualità della vita, allo stato di benessere, alla serenità - in definitiva, il diritto ad essere felici - poiché, al di fuori dei casi determinati dalla legge ordinaria, solo la lesione di un diritto inviolabile della persona concretamente individuato è fonte di responsabilità risarcitoria non patrimoniale.

Nella realtà condominiale, il risarcimento di pretesi danni esistenziali potrebbe essere invocato - specie davanti ai giudici onorari - dando luogo alla proliferazione delle c.d. liti bagatellari, ossia delle cause risarcitorie in cui, lungi dall’individuarsi interessi presidiati da diritti di rango costituzionale, il danno consequenziale è futile o irrisorio, oppure, pur essendo oggettivamente serio, è insignificante o irrilevante per il livello raggiunto (si pensi al mal di testa per una sola mattinata conseguente ai lavori di ristrutturazione dell’appartamento realizzati dal vicino, o al disagio di poche ore cagionato dall’impossibilità di uscire di casa per l’esecuzione di lavori interessanti l’androne del fabbricato).

La “gravità dell’offesa” costituisce, quindi, requisito ulteriore per l’ammissione al risarcimento dei danni non patrimoniali alla persona conseguenti alla lesione di diritti costituzionali inviolabili, poiché il diritto deve essere inciso oltre una certa soglia minima, cagionando un pregiudizio serio: la lesione deve eccedere una certa soglia di offensività, rendendo il pregiudizio tanto serio da essere meritevole di tutela in un sistema di vita, come quello condominiale, che impone un grado minimo di tolleranza.

Il filtro della gravità della lesione e della “serietà del danno” attua il bilanciamento tra il principio di solidarietà verso la vittima, e quello di tolleranza che la convivenza condominiale - per l’ineludibile sovrapposizione verticale ed immediata contiguità orizzontale delle unità immobiliari - impone, con la conseguenza che il risarcimento del danno non patrimoniale è dovuto solo nel caso in cui sia superato il livello di tollerabilità ed il pregiudizio “non sia futile”.

Ragionando diversamente, troverebbe cittadinanza, nel nostro ordinamento, il diritto - indefinito nei suoi esatti contorni - ad una vita serena, senza particolari problemi che, tutto sommato, fanno parte del viver quotidiano in condominio, legittimando la risarcibilità di qualsiasi fastidio, pur prescindendo da un’effettiva condotta antiggiuridica nel senso sopra delineato.

In effetti, tornando alle rare fattispecie analizzate dalla giurisprudenza - ma si potrebbero ipotizzare, altresì, il caso della proprietaria del piano sovrastante che cammina, anche di notte, utilizzando le scarpe con i tacchi provocando continuo *stress*, o dell’amministratore che si comporta nei confronti di un condomino con fare arrogante e vessatorio, oppure delle immissioni acustiche intollerabili provenienti dal garage dove si suona musica ad alto volume - non è agevole individuare, qualora vi sia un turbamento della serena vita quotidiana, la lesione di diritti inviolabili dell’uomo (come la vita, la famiglia, la libertà in tutte le sue forme, ecc.), salvo registrare danni morali a seguito di condotte costituenti veri e propri reati, quali violenze private - come sopra delineato - molestie, danneggiamenti, ingiurie, diffamazioni, minacce, e quant’altro.

Insomma, i giudici di legittimità hanno confermato la decisione del Tribunale, che aveva escluso il risarcimento del danno non patrimoniale nel caso di occupazione stabile, mediante un’autovettura lasciata in sosta per l’intero giorno e da oltre un anno, dello spazio antistante la rampa di accesso al garage condominiale, nemmeno riconoscendo per tale “disagio” la somma di € 300,00 liquidata dal primo giudice.



Incertezza “suprema” dei giudici di legittimità riguardo al giudice presso cui impugnare la delibera approvativa di una spesa

*di Alberto Celeste **

LA FATTISPECIE “REGOLAMENTATA” DAL SUPREMO COLLEGIO

Cass., sez. VI/II, 28 agosto 2018, n. 21227, in sede di regolamento di competenza, reitera l’incertezza interpretativa, da parte dei giudici di legittimità, in ordine all’autorità giudiziaria competente per valore a conoscere dell’impugnazione di una delibera assembleare con cui si approva una spesa condominiale (e il relativo stato di riparto), rendendo urgente sul punto un intervento chiarificatore delle Sezioni Unite.

Nella specie, un condomino aveva adito il Tribunale per ivi sentire annullare una delibera assembleare, ma quest’ultimo aveva dichiarato la propria incompetenza in favore del Giudice di Pace, perché la causa aveva per oggetto “la contestazione della debenza degli importi deliberati in relazione alla spiaggia, al giardino e ad una tubazione da sostituire” e l’importo che l’attore riteneva indebitamente a proprio carico era inferiore ad € 5.000,00.

Avverso questa ordinanza, il suddetto condomino aveva avanzato istanza di regolamento di competenza, sostenendo che la controversia atterrebbe - non alla contestazione degli importi dall’attore dovuti in forza del riparto condominiale, bensì - alla legittimità della delibera complessiva, ivi compresa quella che riguardava l’approvazione delle spese straordinarie ammontanti ad € 64.176,54.

Aggiungeva che l’atto di citazione non faceva menzione dell’ammontare delle quote, o degli importi a carico del ricorrente, né quest’ultimo “aveva l’onere di incorrere nell’ammissione confessoria ritenuta dal giudice *a quo* al fine di supportare la decisione di essere incompetente per valore”.

LE CONCLUSIONI DELLA PROCURA GENERALE

La Procura Generale presso la Corte di Cassazione aveva depositato le proprie deduzioni, concludendo per l’accoglimento del ricorso e, quindi, reputando corretta l’instaurazione della suddetta causa davanti al giudice togato.

Invero, si è osservato che l'ordinanza impugnata si era conformata al principio secondo cui, ai fini della determinazione della competenza per valore riguardo all'impugnativa di delibere condominiali, occorreva far riferimento soltanto all'entità della spesa specificamente contestata, e ciò ancorché l'attore aveva chiesto l'annullamento della stessa delibera; in applicazione di tale principio, aveva ritenuto rientrante nella competenza del Giudice di Pace la controversia, muovendo dalla considerazione che la spesa complessiva posta a carico dell'attore risultava inferiore ad € 5.000,00, non avendo contestato la quantificazione operata dalla controparte.

Tuttavia - secondo l'Ufficio requirente - il summenzionato principio applicato concerneva il diverso caso in cui l'attore avesse espressamente dedotto l'illegittimità di un obbligo di pagamento a lui imposto (v. Cass. 5 luglio 2013, n. 16898), mentre non era destinato a valere allorquando la contestazione della delibera contenuta nell'atto introduttivo investiva, non solo il proprio obbligo, bensì l'intera spesa oggetto della delibera, la cui validità non poteva essere riscontrata solo in via incidentale.

LA SOLUZIONE ACCOLTA DAI GIUDICI DI PIAZZA CAVOUR

Gli ermellini hanno, invece, opinato che il ricorso fosse infondato e non potesse essere accolto.

Sul punto, si è rilevato che risulta "affermazione condivisa" nella giurisprudenza di legittimità che, ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della delibera assembleare, bisogna far riferimento all'importo contestato, relativamente alla sua singola obbligazione e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea, poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione della competenza, occorre porre riguardo al *thema decidendum*, invece, che al *quid disputandum*, per cui l'accertamento di un rapporto che costituisce la *causa petendi* della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa.

Nello specifico - ad avviso dei magistrati del Palazzaccio - il tema specifico introdotto dall'attore riguardava la contestazione della debenza degli importi deliberati in relazione alla spiaggia, al giardino ed alla tubazione da sostituire; d'altra parte, "come è riconosciuto" dalla giurisprudenza di legittimità, non sussiste in capo al singolo condomino alcun interesse a verificare in termini generali ed astratti l'esattezza dei principi e delle spese indicate dall'amministratore.

Piuttosto, si è evidenziato, in termini generali, che, in caso di violazione di vizi "formali" - incompletezza dell'ordine del giorno, violazione di norme sul procedimento di convocazione o insufficienza delle maggioranze - la legittimazione ad agire non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse ad agire, atteso che il suddetto interesse è costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali, mentre, nelle ipotesi di violazioni "sostanziali", è necessario che la parte che intende impugnare sia portatrice di un interesse concreto diretto ad un vantaggio effettivo e non solo astratto.

Ne consegue che, nel caso in cui il singolo condomino censura la legittimità della ripartizione delle spese, il suo interesse ad agire per far accertare l'eventuale illegittimità della ripartizione è correlato all'importo che lo stesso sarebbe tenuto a corrispondere in ragione della ripartizione deliberata.

In quest'ordine di concetti, considerato che il Tribunale aveva accertato che l'importo dovuto dal condomino impugnante, in ragione della ripartizione delle spese approvate, non superava € 5.000,00, la competenza per valore doveva attribuirsi al Giudice di Pace.

IL CORRETTO DISCRIMEN DELLA COMPETENZA PER VALORE

A ben vedere, nell'ipotesi in cui la domanda è proposta da un condomino che ritiene di non essere obbligato alla corresponsione di quanto richiestogli - per fatti diversi dai casi di insussistenza o di già avvenuta estinzione della relativa obbligazione - occorre accertare se, alla base del rifiuto di pagamento, sussista o meno la volontà (anche implicita) di impugnare (o porre comunque in discussione) la delibera con la quale l'assemblea ha provveduto alla ripartizione della spesa tra i condomini.

Il problema, invece, non si pone qualora il condomino opponente non ponga in discussione la delibera assembleare con la quale si è provveduto alla ripartizione della spesa totale, ad esempio, quando eccepisca soltanto di aver pagato la quota richiestagli, o nell'ipotesi in cui si limiti a dedurre di non essere il proprietario dell'unità immobiliare cui la quota medesima si riferisce.

Contrariamente a quanto affermato nell'ordinanza in commento, riguardo alla domanda di annullamento di una delibera relativa alla ripartizione tra i condomini di una spesa, esattamente circoscritta nel suo ammontare, risulta ancora controverso se la competenza per valore si determini - quando non sono in discussione i criteri generali astrattamente stabiliti per la ripartizione delle spese tra i condomini - a norma degli artt. 11 e 14 c.p.c. in base al valore complessivo della somma da ripartire oppure in base al valore della singola quota del condomino che ha assunto l'iniziativa giudiziaria.

IMPORTO CONTESTATO O INTERO RAPPORTO?

I
N
S
E
R
T
O

Per un verso, si è rilevato che l'art. 12, comma 1, c.p.c. - secondo cui il valore delle cause relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio si determina in base a quella parte del rapporto che sia in contestazione - subisce deroga quando il giudice sia chiamato ad esaminare, con efficacia di giudicato, le questioni relative all'esistenza o alla validità dell'intero rapporto; pertanto, nella controversia promossa da un condomino, che agisca nei confronti di un condominio per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo personale di pagare la quota a suo carico della spesa decisa ed approvata in via generale per tutti i condomini dall'assemblea, sull'assunto dell'invalidità della relativa delibera per violazione degli artt. 1136 e 1137 c.c., la contestazione deve intendersi estesa necessariamente all'invalidità dell'intero rapporto, il cui valore è, pertanto, quello da prendere in considerazione ai fini della determinazione della competenza, atteso che il *thema decidendum* non riguarda l'obbligo del singolo condomino, bensì l'intera spesa oggetto della delibera, la cui validità non può essere riscontrata solo in via incidentale (v. Cass. 16 novembre 2004, n. 21703; Cass. 21 giugno 2000, n. 8447; Cass. 25 novembre 1991, n. 12633).

Per altro verso, si è sottolineato che, in una controversia tra un condomino ed un condominio avente ad oggetto il criterio di ripartizione di una parte soltanto della complessiva spesa deliberata dall'assemblea, il valore della causa si determina in base all'importo contestato e non all'intero ammontare di esso, perché la decisione non implica una pronuncia, con efficacia di giudicato, sulla validità della delibera concernente la voce di spesa nella sua globalità; anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della delibera, occorre porre riguardo al *thema decidendum*, invece che al *quid disputandum*, per cui l'accertamento di un rapporto che costituisce la *causa petendi* della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale di cui il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa (v. Cass. 16 marzo 2010, n. 6363; Cass. 24 gennaio 2001, n. 971).

Tali principi hanno trovato una recente puntualizzazione ad opera dei giudici di Piazza Cavour (v. Cass. 12 agosto 2011, n. 17278; Cass. 22 gennaio 2010, n. 1201), ad avviso dei quali, ai fini della determinazione della competenza per valore riguardo ad una controversia avente ad oggetto la contestazione del riparto di una spesa deliberata dall'assemblea, occorre distinguere l'ipotesi in cui il condomino agisca per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo personale di pagare la quota a suo carico sull'assunto dell'invalidità della delibera, da quella in cui il condomino abbia, invece, dedotto per qualsiasi diverso titolo l'insussistenza della propria obbligazione.

Nel primo caso, la contestazione deve intendersi estesa necessariamente all'invalidità dell'intero rapporto implicato dalla delibera ed al valore della stessa deve farsi riferimento ai fini dell'individuazione del giudice competente, giacché il *thema decidendum* non riguarda l'obbligo del singolo condomino, bensì l'intera spesa oggetto della delibera, la cui validità non può essere riscontrata solo in via incidentale.

Nel secondo, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera concernente la voce di spesa nella sua globalità.

Seguendo quest'ultimo orientamento, la competenza per valore si determina - sempre quando non siano in discussione i criteri generali astrattamente stabiliti per la ripartizione delle spese tra i condomini - a norma degli artt. 11 e 14 c.p.c. in base al valore complessivo della somma da ripartire, e non in base al valore della singola quota del condomino che ha assunto l'iniziativa giudiziaria.

Così, per fare un esempio concreto, qualora si impugnino una delibera assembleare che ha approvato i lavori di restauro della facciata dello stabile per una spesa complessiva di € 35.000,00, dovrà affermarsi la competenza del Tribunale, in quanto il valore globale della delibera supera l'importo di € 5.000,00, ai sensi dell'art. 7, comma 1, c.p.c., anche se, in ipotesi, la rata condominiale a carico del condomino opponente sia di € 2.000,00, o il beneficio ritratto dall'impugnante dall'accertamento della parziale inesistenza del suo obbligo contributivo sia di € 250,00, e quindi non ecceda i limiti della competenza per valore del Giudice di Pace; sarà, invece, di competenza del magistrato onorario il giudizio nel quale un condomino impugni soltanto quella parte della delibera che ha approvato la spesa inerente al pagamento della parcella di un legale ammontante a € 1.750,00, asserendo di nulla dovere in proposito essendo stato la controparte del condominio nella causa cui si riferiscono i compensi del professionista.



* Magistrato

Vita da disabili

di Stefano Boldrini *

Andrea sorride e mi consegna il biglietto con il numero di prenotazione, osservandomi da dietro le lenti leggermente oscurate dei suoi Rayban. Da quando sono amministratore di condominio l'ho sempre visto lì al suo posto, seduto su un trespolo all'interno dell'Ufficio Postale di Via Petrocelli, in un piccolo centro commerciale come ce ne sono tanti altri a Roma. Aiuta gli utenti indecisi dispensando consigli, sorrisi e biglietti con il numero stampato in nero. Ormai lo vedo spesso, ma tutte le volte mi stupisco nel rilevare che l'espressione del suo viso, la gentilezza nei modi, la disponibilità e la pazienza, sono sempre gli stessi, immutabili nel tempo. Al suo fianco, appoggiata alla spalliera, c'è la sua inseparabile stampella. Ogni tanto gli lancia un'occhiata furtiva, come per sincerarsi che sia ancora al suo posto; un'indispensabile e fedele compagna di vita di cui non può più fare a meno.

Ma ci sono stati tempi in cui Andrea non sapeva neanche cosa farsene di una stampella, perché la disabilità lo accompagna da non più di vent'anni, dal giorno in cui fu coinvolto in un grave incidente, qualcosa che può accadere a chiunque. E' stato quando gli ho consegnato un mio biglietto da visita che mi ha raccontato la sua difficoltà a relazionarsi con la città, ma soprattutto mi ha fatto capire quanto la sua condizione, ma soprattutto la condizione di coloro che sono meno fortunati di lui, sia diventata completa indifferenza per chi la disabilità non la vive quotidianamente: scalinate insormontabili; marciapiedi sprovvisti di scivolo; bagni angusti dove a volte è difficile entrare anche per una persona pienamente abile; locali commerciali del tutto inaccessibili per chi è costretto su una sedia a rotelle.

Inutile dire che Andrea ha ragione da vendere. Il mondo "civile" tende a dimenticare che esistono anche persone come lui, che hanno il diritto come tutti di usufruire dei servizi di una città come Roma o di una qualunque altra località del mondo. Il nostro incontro mi ha fatto riflettere molto, e la sua conoscenza della materia, oltre all'impegno profuso per ottenere dalle istituzioni una maggiore attenzione a tutela dei disabili, mi ha spinto ad informarmi e a studiare la normativa.

La Legge n. 13 del 9 gennaio 1989, contenente le "disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pri-

vati”, rappresenta il primo passo verso una riconciliazione tra il mondo dei disabili e quello degli “altri”, ma nel leggere attentamente gli articoli si nota subito che qualcosa non quadra.

All’articolo 1 comma 4 è specificato che un professionista abilitato deve allegare al progetto di ristrutturazione o di nuova costruzione di un edificio pubblico o privato, una dichiarazione di conformità alle disposizioni riportate nella legge stessa. Si parla di precisi obblighi in tema di accessibilità, visitabilità o adattabilità delle strutture edificate, pubbliche o private, non rispettando i quali il progetto non può essere approvato. E’ addirittura prevista la creazione di un’apposita commissione comunale, composta da tecnici esperti in grado di valutare se le soluzioni architettoniche presentate possano o meno consentire ad un disabile di usufruire di un agevole percorso di ingresso e di una comoda fruizione degli spazi interni. A giudicare da buona parte degli edifici che ci circondano, pubblici e privati, pare che l’intento della legge sia stato del tutto disatteso e che nel silenzio degli interessati (i disabili), o a seguito delle loro “timide” proteste, nulla si muova.

Come previsto dalla Legge n. 13, il 14 giugno 1989 è venuto alla luce il D.M. n. 236 contenente “le prescrizioni tecniche necessarie per garantire l’accessibilità, la visitabilità e l’adattabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica al fine del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”. Gli articoli sono costituiti da una sequenza interminabile di indicazioni tecniche molto ben circostanziate che, inutile dirlo, nella maggior parte dei casi non vengono applicate, con il risultato che per i disabili le difficoltà aumentano.

La normativa impone anche la presentazione di un’autocertificazione postuma con cui il Direttore dei Lavori (e cioè un professionista abilitato come il

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

geometra, l'architetto o l'ingegnere) dichiara sotto la propria responsabilità che l'edificio è stato costruito/ristrutturato rispettando la normativa in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

Giova ricordare che oggi, secondo quanto disposto dall'art. 76 del DPR n. 445 del 28/12/2000, qualsiasi dichiarazione mendace in atti amministrativi comporta ripercussioni penali e risvolti civilistici ed economici di notevole entità.

Ebbene, dal 1989 quanti edifici sono stati costruiti? Parliamo di quasi trent'anni di edilizia civile, non di bruscolini. E' possibile affermare che qualsiasi fabbricato edificato in questo lungo lasso di tempo rispetti pienamente la normativa vigente? Nulla di più falso.

Il D.M. 236 è richiamato anche dal D.P.R. (Decreto del Presidente della Repubblica!) n. 503 del 24 luglio 1996 "recante le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici". Basta addentrarsi nella lettura degli articoli per accorgersi che buona parte delle disposizioni contenute sono di nuovo completamente inapplicate; ma se questo può non essere un problema per le persone normodotate, certamente è una grave limitazione alla libertà di movimento dei disabili più gravi.

Orbene, se anche le istituzioni pongono ostacoli insormontabili al diritto di muoversi di un disabile, disattendendo i necessari controlli e le conseguenti sanzioni, certamente la direzione che si è presa non è quella corretta ed è necessario alzare la voce.

Anche la nuova riforma del condominio negli edifici, la legge 220/2012 entrata in vigore il 18 giugno 2013, non sfugge al "buonismo" di facciata del legislatore, tanto che l'art. 1120 c.c., in tema di innovazioni, dispone quorum "agevolati" per le delibere assembleari che abbiano per oggetto l'eliminazione delle barriere architettoniche. Si parla di quorum agevolati, ovvero quelli del secondo comma dell'art. 1136 c.c., perché precedentemente alla riforma le maggioranze deliberative erano addirittura maggiori (quinto comma dell'art. 1136 c.c.), ma il legislatore avrebbe dovuto abbassarle ulteriormente, equiparandole alle delibere di natura ordinaria, ovvero approvate in seconda convocazione con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea e un terzo dei millesimi dell'edificio. La legge non prevede neppure l'assegnazione obbligatoria di posti auto riservati ai disabili gravi all'interno delle aree condominiali, lasciando all'assemblea il compito di decidere nel merito, con risultati piuttosto scontati.

E' vero che ci troviamo ancora in un periodo di profonda crisi economica che vede innalzarsi pericolosamente la percentuale di morosità tra i condòmini, ma se a questo sommiamo il "menefreghismo collettivo" di coloro che non sono toccati direttamente dal problema della disabilità, ecco che l'approvazione di una spesa per l'installazione di un ascensore, un servoscala o semplicemente di uno scivolo, diventano un ulteriore ostacolo alle belle parole che sottintendono alla frase: "abbattimento delle barriere architettoniche". Al disabile che si vede respingere dall'assemblea la proposta di agevolare la sua mobilità all'interno del condominio non rimane che mettere mano al portafoglio e provvedere autonomamente, in virtù dell'art. 1102 c.c. che gli consente di modificare le parti comuni salvo che non si crei un grave pregiudizio agli altri condòmini ... ma al grave pregiudizio dei disabili chi ci pensa?

Noi amministratori nel nostro piccolo possiamo fare ben poco per migliorare una situazione gravemente deficitaria, ma certamente possiamo sensibilizzare la categoria, la nostra amata ANACI, e ove possibile le istituzioni, affinché in occasione dei lavori di ristrutturazione degli edifici amministrati si tenga ben presente che esiste una minoranza di persone che necessita di essere considerata e che con piccoli ma indispensabili interventi potrebbero essere aiutati a sentirsi parte integrante di una comunità civile.

In attesa che si presti finalmente un po' più di attenzione alle istanze delle minoranze deboli della nostra società facendo semplicemente rispettare la legge, Andrea continuerà a dispensare sorrisi e ad aiutare la gente, la stessa che in assemblea probabilmente non lo ricambiarebbe con la stessa moneta. ■

* Amministratore ANACI

Parti condominiali comuni ed uso dei singoli condomini

di Fabiana Carucci *

Secondo l'art.1102 c.c. in merito alla proprietà ed alla sua comunione, *"ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso"*.

Quello che emerge dall'articolo, e che va sottolineato, è come l'impiego della cosa comune debba essere inteso senza tuttavia alterare il potenziale utilizzo dello stesso bene dagli altri comproprietari, al fine di non ledere la possibilità altrui d'usufruirne. Chiarisce meglio e sottolinea il concetto di potenzialità d'uso la Corte di Cassazione Civile, Sez. II che con sentenza n.8808 del 30 maggio 2003 sottolinea quanto la comunione d'uso del bene comune, *"... non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri..."*.

L'art.1104 c.c. dispone che la tutela e la conservazione del bene in comune siano ripartite fra tutti i comproprietari e più esattamente: *"ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto. La rinuncia non giova al partecipante che abbia tacitamente approvato la spesa. Il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati"*. La legge quindi è chiara in merito alla proprietà comune; la tutela dei diritti del singolo è indiscussa, così come è ugualmente ferma e tutelata la sorveglianza verso possibile scorrettezze di uno o parte dei condomini, a danno dei restanti. L'art.1139 c.c. riepiloga ulteriormente in merito, proponendo anche un elenco esaustivo degli articoli di riferimento. A riguardo è utile osservare anche quanto disposto dall'art.1119 c.c. sull'indivisibilità: *"le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incommo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio (1112, 1138; 61, 62 att.)"*.

USI ABUSI E MODIFICHE D'USO

La Corte di Cassazione Civile, Sez. II con sentenza n.28025 del 21 dicembre 2011 si è espressa a proposito di un indicato abuso da parte di una condomina che, facendo lavori di ristrutturazione, aveva intaccato anche parti comuni dell'edificio. *"Con atto di citazione notificato l'11 marzo 1998 C.C.T. evocava, dinanzi al Tribunale di Bolzano M.M.I. e premesso di essere proprietaria di unità immobiliare sita nel condominio (omissis), esponeva che la convenuta, proprietaria dell'appartamento confinante con il proprio, nel corso del precedente anno, senza autorizzazione dei condomini, aveva intrapreso lavori di ristrutturazione del suo alloggio, inglobando nello stesso spazi comuni e pertanto ne chiedeva la condanna alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi, oltre al risarcimento dei danni".*

Veniva contestato dalla parte chiamata in causa che le modifiche riguardanti le parti comuni erano irrisorie e comunque accettate dai condomini che avevano firmato in calce una raccomandata inviata a riguardo. La Suprema Corte, analizzata a fondo la vicenda e le decisioni prese in merito, infine si è così espressa: *"...risulta, dunque, evidente l'errore in cui è incorsa la corte distrettuale, in quanto ha ritenuto applicabili, a scapito dell'art. 1102 c.c., le norme sulla servitù, come del resto aveva già fatto il Tribunale, anziché verificare se l'uso del bene comune - la zona immediatamente antistante il muro perimetrale condominiale limitrofo alla porta di accesso all'appartamento di proprietà esclusiva della ricorrente - non ledesse il pari diritto del proprietario dell'appartamento confinante, in particolare, e degli altri condomini, in generale. In definitiva, l'indagine avrebbe dovuto limitarsi ad accertare l'esistenza di un pregiudizio per il proprietario dell'appartamento limitrofo ovvero degli altri condomini che, a causa e per effetto dello spostamento del muro perimetrale condominiale, avessero subito una diminuzione all'esercizio del loro diritto di transito e accesso sulle cose comuni.*

Il motivo del ricorso va quindi per tale profilo accolto e la sentenza impugnata cassata, con rinvio ad altra sezione della corte di appello di Trento, la quale procederà ad un nuovo esame dell'appello alla luce dei richiamati principi di diritto”.

Ancora una sentenza, la n.5215 del 5 marzo 2014, emessa dalla Suprema Corte, chiarisce in merito, illustrando circa una modifica alla cosa comune apportata da un condomino; in particolare dal *“...proprietario di un'unità immobiliare sita al pian terreno della palazzina n. 4 dello stesso complesso condominiale, aveva arbitrariamente installato un cancello in ferro che limitava il libero accesso agli altri condomini nello spazio condominiale circostante il suddetto edificio, instava per l'immediata reintegra di tutti condomini nel possesso dell'area circostante l'edificio stesso...”*.

Il citato in giudizio asserisce a sua difesa che con la sua azione si era limitato a sostituire un vecchio cancello in legno con uno in ferro, di cui poi si era offerto di dare le chiavi agli altri condomini. Più nello specifico, *“...Sottolineava inoltre che, in relazione alla stessa area, era stata contro di lui proposta altra azione possessoria da parte di alcuni condomini nel 1994, mentre contestava che il condominio avesse mai esercitato il possesso sull'indicato spazio, atteso che la società venditrice dell'intero e complesso condominiale lo aveva riservato a sé stessa, escludendolo espressamente dalle vendite delle singole unità immobiliari. Negava infine di avere commesso lo spoglio, atteso che aveva offerto agli 8 condomini della sua palazzina, le chiavi del ricordato cancello, per cui in ogni caso, non sarebbe stato necessario rimuoverlo...”*.

La Cassazione ha sottolineato in primis l'infondatezza dell'inesistenza dello spoglio, *“...non rilevando il fatto che le chiavi erano state offerte (sia pure inizialmente) ai soli condomini che avevano instaurato il precedente giudizio...”* Riguardo poi l'animus spoliandi, *“...si osserva che è in re ipsa. Invero l'elemento soggettivo che completa i presupposti dell'azione di spoglio risiede nella coscienza e volontà dell'autore di compiere l'atto materiale nel quale si sostanzia lo spoglio, indipendentemente dalla convinzione dell'agente di operare secondo diritto (Cass. 2, Sentenza n. 2316 del 31/01/2011)”*.

Per andare quindi a concludere che: *“...secondo questa S.C. è passibile di azione di reintegrazione, ai sensi dell'art. 1168 c.c., colui che, consapevole di un possesso in atto da parte di altro soggetto, anche se ritenuto indebito, sovverta, clandestinamente o violentemente, a proprio vantaggio la signoria di fatto sul bene nel convincimento di operare nell'esercizio di un proprio diritto reale, essendo, in tali casi, 'l'animus spoliandi in re ipsa', e non potendo invocarsi il principio di legittima autotutela, il quale opera soltanto 'in continenti', vale a dire nell'immediatezza di un subito ed illegittimo attacco al proprio possesso (Cass. n. 13270 del 09/06/2009)...”*.

RIFORMA DEL CONDOMINIO ED ART. 1117 C.C.

Con la riforma del condominio, in materia a quanto in discussione, appare di particolare interesse quanto disposto dall'art.1117 c.c., riguardo le parti comuni dell'edificio, che risultano sempre e comunque in comproprietà, *“...anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo”*.

Per meglio definire poi quali sono appunto le parti in comune, " *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche*".

Di particolare rilievo è la spinosa questione della modifica delle destinazioni d'uso, che deve innanzitutto esser motivata da " *esigenze d'interesse condominiale*" e deliberata poi con voti pari ai " *quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio*".

L'amministrazione è tenuta a fornire adeguata informazione a tal proposito ed a garantire la massima diffusione dell'informativa, poiché come ancora definito dall'articolo, " *la convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi*".

Molto spesso oggetto di contenzioso fra i comproprietari è l'uso della parte comune nota come cortile. In merito è interessante consultare quanto disposto dalla Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza n.4687 del 28 febbraio 2018, ove si cita proprio l'art. 1117 c.c. " *...Dunque, è identificato come cortile "qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti, ma anche comprensivo dei vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate degli edifici quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi - sebbene non menzionati espressamente nel medesimo art. 1117 c.c."*(Cass. Sez. 2, 09/06/2000, n. 7889).

Orbene, la Cassazione ha condiviso la decisione dei giudici di merito, che hanno correttamente rilevato che la situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 c.c. e segg., si attua dal momento della suddivisione della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare, suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto.

Da tale momento costitutivo del condominio, doveva intendersi operante la presunzione legale ex art. 1117 c.c., di comunione "pro indiviso" di tutte quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, fossero destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio. Non risultando dal titolo una precisa volontà di riservare esclusivamente ai ricorrenti, la proprietà dell'area cortilizia, non possono essere considerate valide le censure mosse da questi ultimi.

A tal riguardo, la Cassazione ha spiegato che, secondo un consolidato indirizzo della Corte di legittimità, spetta al condomino, che pretenda l'appartenenza esclusiva di un bene, compreso tra quelli elencati espressamente o per relationem dall'art. 1117 c.c., quale è il cortile, provare la sua asserita proprietà esclusiva derivante da titolo contrario; in assenza di tale prova, deve essere affermata l'appartenenza dei suddetti beni indistintamente a tutti i condomini...". La Suprema Corte così ancora una volta va a tutelare l'interesse supremo della totalità dei comproprietari, fermo restando l'interesse legittimo del singolo, su cui incombe sempre e comunque l'onere della prova.



* Giornalista pubblicitista freelance

Il “Dopo di Noi”: indicazioni operative

di Rocco Luigi Mangiavillano *

La legge n. 112 del 22 giugno 2016, costituisce un importante intervento legislativo volto ad offrire misure di natura assistenziale, cura e protezione nei confronti delle persone affette da disabilità grave, che vengano a trovarsi prive dei genitori. Nello specifico la disciplina abbraccia tre differenti situazioni:

- La mancanza di entrambi i genitori;
- La impossibilità per questi di fornire l’adeguato sostegno genitoriale;
- La previsione futura che questo sostegno verrà meno.

Prima di questa legge non vi era una normativa nazionale che si occupasse di tali situazioni. L’aiuto ai disabili, nel 68% circa dei casi, veniva fornito esclusivamente dai parenti più stretti. Ciò comportava un netto svantaggio per tutti i membri della famiglia, costretti anche a ridurre i tempi di lavoro e quindi il proprio reddito, per accudire e assistere il disabile convivente. Ma l’elemento più preoccupante per le famiglie riguardava la mancanza di una prospettiva futura certa, riguardo la presa in carico e l’assistenza dei propri figli, appunto il “dopo” e cioè il momento in cui i genitori divenuti anziani non sarebbero più stati in grado di assicurare l’assistenza e a far fronte autonomamente alle necessità della vita quotidiana dei propri figli. Preoccupazione aggravata dall’angoscia di non sapere chi si sarebbe preso cura dei propri figli nel momento in cui non ci sarebbero stati più.

In questo senso tutte le sperimentazioni realizzate, nel corso degli anni, dalle associazioni, dalle famiglie e dagli enti locali, hanno promosso questo intervento normativo che con l’approvazione della legge ha determinato livelli di prestazioni sociali e condizioni comuni di finanziamento da parte delle singole regioni.

Nella sostanza, grazie all’approvazione di questa legge, viene fornita finalmente una risposta ed un aiuto concreto alle tante famiglie con il problema del “dopo di noi”.

Infatti il fine ultimo di questa legge è di favorire il benessere, la piena inclusione sociale e la massima autonomia e indipendenza delle persone con disabilità, e ciò attraverso la progressiva presa in carico della persona interessata già durante la vita dei genitori, mediante l’introduzione di specifiche tutele per coloro che vengono a trovarsi senza genitori, privilegiando soluzioni residenziali, co-progettate nella fase del “durante noi” insieme alle

famiglie coinvolte, e gestite da apposite associazioni al fine di favorire, per le persone disabili interessate, percorsi di de-istituzionalizzazione, per impedirne l'isolamento ed evitare il ricorso all'assistenza sanitaria in senso stretto.

Nello specifico, il testo normativo prevede, oltre all'avvio di campagne informative finalizzate alla diffusione della legge e delle altre forme di sostegno pubblico in favore di persone con disabilità grave, il dispiegamento dei seguenti strumenti:

- L'istituzione di un Fondo per l'assistenza e il supporto ai disabili privi del sostegno della famiglia e incentivi per privati, enti e associazioni che decidono di stanziare risorse a loro tutela;

Incentivi, agevolazioni e sgravi fiscali per la stipula di atti di trust, polizze assicurative e contratti di affidamento fiduciario, purché venga perseguita come finalità esclusiva l'inclusione sociale, la cura e l'assistenza dei beneficiari della legge;

Realizzare interventi innovativi di residenzialità volti alla creazione di soluzioni abitative di tipo familiare e di co-housing.

Sul piano locale la Regione Lazio, fra le prime regioni in Italia a dare attuazione alla legge del "Dopo di Noi" (DGR 454/2017), allo scopo di accelerare ulteriormente il processo di intervento a sostegno dei beneficiari di questa normativa, ovvero persone con disabilità grave, riconosciuti in fase di accertamento sanitario, e rimaste senza famiglia, cure e assistenza adeguate, ha pubblicato, alcuni mesi fa, una manifestazione di interesse finalizzata ad individuare il "*patrimonio immobiliare sociale*", affinché, attraverso questa ricognizione, gli immobili pubblici, privati o appartenenti a enti privati, che i proprietari vorranno mettere a disposizione, potranno essere utilizzati per il "Dopo di Noi".

A tal proposito la Regione ha già previsto un piano di spesa al fine di assicurare alle persone disabili coinvolte, strutture organizzate come *vere e proprie abitazioni domestiche e all'interno del tessuto urbano e non isolate dalle comunità di riferimento, salvo le abitazioni in contesti rurali legate a progetti di agricoltura sociale*, e grazie al varo del Piano regionale sul "Dopo di Noi" sono stati deliberati finanziamenti per alcuni milioni di euro destinati ai territori per la presa in carico di molte persone disabili e per l'avvio dei percorsi di autonomia, di accompagnamento per l'uscita dal nucleo familiare di origine, di supporto alla domiciliarità e continuità di cura, nella direzione sempre dell'integrazione dei servizi sociali e sanitari, come stabilito dalla riforma regionale del welfare approvata lo scorso anno. ■

Contatti: segreteria@associazionehandicapnoiegliatriti.it
www.associazionehandicapnoiegliatriti.it

* Presidente Associazione Handicap Noi e gli Altri Onlus

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il Tribunale di Roma detta i criteri di redazione del bilancio condominiale (con criterio di cassa).

Tribunale di Roma, sentenza 29-05-2018 n.10787

Con la sentenza in rassegna il Tribunale di Roma torna sull'argomento, per la verità assai delicato e carico di implicazioni, delle modalità di redazione del bilancio condominiale.

In questa rubrica (Dossier Condominio 1/2018) avevamo già segnalato analoga pronuncia del Tribunale di Roma del 2 ottobre 2017, che ora conferma l'impostazione a suo tempo fornita.

La vicenda trae origine dall'impugnazione di una delibera condominiale per vari motivi di legittimità, tra i quali spicca la critica del bilancio circa incongruenze ed errori nella sua redazione.

Orbene, il Tribunale di Roma specifica dettagliatamente che il bilancio non deve essere redatto in forme rigorose, ma deve essere comunque intellegibile ai condòmini (solitamente privi di competenze specifiche) in modo tale da poter controllare le voci di entrata e di uscita.

Poiché il bilancio (*rectius*, il rendiconto) condominiale non deve essere solo "una serie di addendi" ma un vero e proprio documento che giustifichi dettagliatamente l'operato dell'amministratore, devono essere rispettate regole minime.

Innanzitutto la regola della chiarezza, in forza della quale il bilancio deve essere redatto secondo il criterio di cassa e non di competenza al fine di conoscere esattamente la consistenza dei fondi in base alle entrate e alle spese.

Il criterio misto (di cassa e competenza) può trarre in inganno i condòmini se le poste non sono indicate chiaramente e separatamente.

In secondo luogo, al bilancio devono accompagnarsi la situazione patrimoniale, l'indicazione degli eventuali residui attivi o passivi, l'esistenza e ammontare di fondi di accantonamento obbligatori oppure quelli deliberati dall'assemblea.

La situazione patrimoniale deve corrispondere a quella precedentemente approvata, onde verificare eventuali ammanchi da una gestione all'altra.

La preferenza accordata dal Tribunale al criterio di cassa consente di verificare la corrispondenza delle spese e delle entrate con i movimenti del conto corrente del condominio.

In forza dei principi di chiarezza e certezza il bilancio deve essere redatto con specifica indicazione delle spese sostenute divise per categorie secondo il rispettivo criterio di ripartizione (ordinarie o straordinarie, generali o riscaldamento, ecc.), nonché l'indicazione delle quote incassate e quelle da incassare, le eventuali rimanenze attive e la ripartizione analitica per ciascun condòmino.

Fra gli altri argomenti di scrutinio rilevati in sentenza appare poi senz'altro rilevante il riscontro della nullità della delibera impugnata in tema di ripianamento della morosità dei singoli condòmini.

E' ormai *ius receptum* che la delibera che stabilisce di ripartire fra i condòmini adempienti il debito dei morosi debba essere adottata all'unanimità, salvo il caso di necessità di reperire somme per garantire continuità e funzionalità gestionale al condominio. Per contro è consentita una delibera maggioritaria per costituire un fondo cassa per sopperire transitoriamente all'esigenza economica del condominio, purchè siano previste anche le modalità di restituzione delle somme anticipate in esito al recupero delle somme presso i morosi.

In difetto la delibera è affetta da nullità.

Altrettanto rilevante è l'indicazione del Tribunale di Roma in ordine alla ripartizione di spese afferenti la comunione parziale dei soli posti auto.

Nella specie la ripartizione era stata effettuata dall'amministratore fra questi soli proprietari (e non fra tutti) trattandosi di spese di condominio parziale, utilizzando le quote millesimali di tabella A relative ai soli interessati.

Il Tribunale di Roma respinge la contestazione sul rilievo che le quote della tabella di proprietà generale ben possono essere utilizzate anche per suddividere spese parziali fra gruppi di condòmini, in applicazione del principio di cui all'art.1123 co.2 c.c.

Nel caso di specie poi tale metodo di ripartizione parziale era consuetudinario e radicato nel tempo.

Una spesa di condominio parziale si può ripartire utilizzando le tabelle millesimali generali del condominio, senza necessità di specifica tabella

Tribunale di Milano, sentenza 24 luglio 2018 n. 8279

È valida la ripartizione delle spese approvata dall'assemblea del condominio parziale sulla base delle tabelle millesimali relative all'intero edificio, in mancanza di tabelle specifiche relative alla singola palazzina a cui le spese stesse di riferiscono.

Così stabilisce il Tribunale di Milano con la sentenza in commento, in esito alla impugnazione della delibera di approvazione del bilancio.

Sosteneva in particolare l'impugnante che l'assemblea di condominio parziale di una delle quattro palazzine componenti il condominio, non avrebbe potuto approvare alcuna spesa in mancanza di una propria specifica tabella.

Affermava infatti che l'approvazione della spesa mediante l'utilizzo delle tabelle millesimali generali non avrebbe mai rispecchiato l'effettiva spettanza pro quota.

Nella fattispecie si trattava di spese di manutenzione straordinaria del solo corpo di fabbrica in questione.

In forza del criterio di semplificazione cui risponde la previsione del condominio parziale (art.1123 u.c. c.c.) *"le spese relative a opere o impianti destinati a servire una parte soltanto dell'intero fabbricato sono a carico esclusivo del gruppo di condomini che ne trae utilità"*.

Il fatto che siano state utilizzate le tabelle millesimali dell'intero edificio non costituisce motivo di invalidità della delibera poiché la palazzina era sprovvista di propria autonoma tabella, e pertanto *"il quorum costitutivo e deliberativo dell'assemblea (parziale) non poteva che essere calcolato sulla base dell'unica tabella generale esistente"*.

Va osservato infine che l'obbligo di pagamento delle spese condominiali trova fondamento non nelle tabelle millesimali, bensì nell'esistenza stessa del condominio, per cui ogni singolo condomino, in quanto proprietario esclusivo, è tenuto a concorrere pro quota agli oneri condominiali secondo i criteri stabiliti dalla legge.

L'amministratore uscente non può chiedere la restituzione di anticipazioni per spese straordinarie senza fornire i giustificativi.

Tribunale di Roma, 6 luglio 2018 n.13911

La sentenza in commento ha revocato il decreto ingiuntivo chiesto ed ottenuto dall'ex amministratore di un condominio che chiedeva al condominio la restituzione di anticipazioni mai precedentemente approvate dall'assemblea.

Nella specie si trattava di spese di straordinaria manutenzione.

Il condominio opponente contestava il decreto ingiuntivo non solo per carenza dei requisiti formali, ma anche perché il credito vantato si basava su di una situazione contabile redatta dallo stesso amministratore revocato, non oggetto di riconoscimento da parte del condominio né di delibera di approvazione da parte dello stesso.

Così statuisce la sentenza: *"Deve essere revocata l'ingiunzione ottenuta dall'ex amministratore quando il condominio non ha approvato il bilancio e non ha riconosciuto le asserite anticipazioni. D'altronde il professionista che sovrintende all'ente di gestione non ha un generale potere di spesa, se non in determinate eccezioni, e serve comunque l'approvazione dell'assemblea in sede di consuntivo"*.

Rileva infatti il Tribunale che il documento posto a base del ricorso monitorio non risultava approvato dall'assemblea, mentre nel verbale di passaggio delle

consegne il preteso credito restitutorio dell'amministratore uscente era indicato "salvo ulteriore verifica".

Nel condominio di edifici, l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea; la loro approvazione è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico (Cassazione civile, sez. II, 11 gennaio 2017 n.454).

Ed ancora, l'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 c.c. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 c.c. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (Cass. civ. 27.06.2011, n. 14197).

La divisione dell'originario condominio deve basarsi su presupposti fisici e strutturali e non può fondarsi su esigenze amministrative o gestionali.

Corte di Cassazione, Sezione 2 civile Ordinanza 21 giugno 2018, n. 16385

La Corte di Cassazione affronta un tema delicato, quello della divisione di un condominio complesso adottata in ossequio ad esigenze amministrative e gestionali: come spesso accade nei condomini complessi, le frizioni, le rivalità e le convenienze portano a decisioni di "secessione" anziché di divisione fondata su criteri oggettivi.

Il Collegio precisa che la costituzione di condomini separati in luogo dell'originario unico condominio costituito da un edificio o da un gruppo di edifici è regolata dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. e suppone che l'immobile o gli immobili oggetto dell'iniziale condominio possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c.

Tale disciplina esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa o fiscale, giacché la costituzione di più condomini postula, piuttosto, la divisione del complesso immobiliare in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale - che va ap-

prezzata in fatto dai giudici di merito - indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere gestorio o contabile.

Restano separati i condomìni i cui stabili, pur avendo beni o servizi in comune con la struttura originaria, possono dividersi in parti che hanno caratteristiche tipiche degli edifici autonomi. La separazione, difatti, deve essere fisica e funzionale e non può consistere nella mera divisione e parcellizzazione del complesso immobiliare a fini amministrativi e fiscali.

La disposizione di cui all'art. 61 disp. att. c.c., prevedendo la possibilità di scissione, in base a deliberazione assembleare adottata a maggioranza, di un unico condominio originario in più condomini, ha, del resto, natura eccezionale, in quanto deroga al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo per atto di un'autonomia privata, ovvero il consenso unanime dei partecipanti alla comunione (Cass. civ. Sez. II, sentenza 18/04/2005, n. 8066; Cass. civ. Sez. II, sentenza 05/01/1980, n. 65).

I muri perimetrali del condominio sono di proprietà comune anche se avanzati o arretrati rispetto alle principali linee verticali dell'edificio.

Corte di Cassazione, sentenza 10-05-2018 n. 11288

Una condòmina aveva impugnato la delibera condominiale di ripartizione della spesa di manutenzione delle parti comuni dell'edificio, sostenendo che le murature perimetrali del piano terreno in corrispondenza del proprio appartamento avessero una autonomia strutturale, funzionale ed estetica rispetto alle murature dei piani sovrastanti a quello terreno.

La sentenza di primo grado, emessa dal Giudice di Pace, dava ragione alla condòmina, ma veniva riformata in sede di gravame.

Il ricorso per Cassazione, proposto dalla condòmina soccombente in appello, viene rigettato nella constatazione che i muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art.1117 c.c. in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica.

Secondo la S.C. il concetto di "muro maestro" non va inteso in senso strettamente ingegneristico, in quanto negli edifici con struttura in cemento armato, privi di mura portanti, esso coincide con il muro perimetrale di cui all'art.1117 c.c.

Con dovizia di riferimenti giurisprudenziali in indirizzo costante e consolidato, la Corte di Cassazione rappresenta quindi che i muri perimetrali, ancorchè privi di funzione portante, determinano la consistenza volumetrica dell'edificio e ne costituiscono protezione dagli agenti atmosferici e sono da considerarsi di proprietà comune a tutti i condòmini anche nelle parti in corrispondenza delle proprietà singole ed esclusive.

Tale appartenenza comune è realizzata anche quando i muri perimetrali sono collocati in posizione avanzata o arretrata, non coincidente con il perimetro esterno dei muri perimetrali esistenti in corrispondenza degli altri piani, come normalmente si verifica per i piani attici (Cass. 839/1978; Cass. 3867/1986; Cass. 10008/1991; Cass. 4314/2002; Cass. 24295/2014; Cass. 4437/2017).

* Consulente legale ANACI Roma

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI

VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
STUDIO MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095

DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI, CAPITOLATI, VV.F., A.P.E.

Arch. Eugenio MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377

STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
Studio CARNEVALI - CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Carlo PATTI	Via La Spezia, 58	06-7026 854

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio PELLICANO'	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
-------------------	--------------------------	-------------

CONSULENZA AGRONOMICA - PERIZIE ALBERATURE

Studio BALDASSO - LOPERFIDO	Via F. Saporì, 49	320-8716 922
-----------------------------	-------------------	--------------

ACUSTICA AMBIENTALE

Ing. Luciano LACROCE	Via R. Nasini, 18	327-9988 190
----------------------	-------------------	--------------

DIRITTO AMMINISTRATIVO E AMBIENTALE

Studio PICOZZI & MORIGI	Via dei Condotti, 9	06-6798 633
-------------------------	---------------------	-------------

RICERCHE AVENTI DIRITTO EREDITÀ

Studio FRAYRE & ASSOCIATI	Piazza Adriana, 5	06-9555 8099
---------------------------	-------------------	--------------

L'ALTRA ROMA

Vestigia in via Capoprati: forse costantiniane?

di Sandro Bari *

Appena si prova a scavare, Roma restituisce vestigia della sua storia. In questo periodo, poi, le riscoperte fioccano e in alcuni casi non c'è neppure il tempo di mostrarle al pubblico: restano catalogate e vengono archiviate e ricoperte. Così è accaduto in via Capoprati, circa 150 metri a valle di ponte Milvio, sulla stradina sottostante al Lungotevere Maresciallo Diaz occupata per metà dalla pista ciclabile. La messa in opera di una condotta ACEA, nell'ot-



tobre 2017, ha permesso la ri-sumazione di resti archeologici di grande importanza, che sono stati portati alla luce e studiati dalla Soprintendenza Archeologica di Roma sotto la direzione della d.ssa Marina Piranomonte, fino al luglio scorso, quando le pressioni dell'Autorità di Bacino Fiume Tevere hanno imposto la ricopertura di tutta la zona di scavo, con la scusa delle solite "questioni di sicurezza". Sarebbe stato necessario invece salvare ed esporre al pubblico tutti i reperti, utili ad un approfondimento storico sulla battaglia cosiddetta di *Saxa Rubra*, che segnò una tappa fondamentale nel destino del mondo.

Come si rileva dalle immagini riprese, i resti designano una complessa struttura stratificata, della quale la parte visibile mostra, tra l'altro, una grande sala rettangolare e una più piccola con abside.



Rammentiamo di trovarci nelle vicinanze delle strade consolari (Cassia, Claudia, Flaminia, Veientana e Trionfale) dove si erigevano ville e sepolture private, e a poca distanza dalla villa di Ovidio scoperta di recente sul viale di Tor di Quinto. Ma in questo caso l'eccessiva ricchezza delle rifiniture fa pensare ad una importante struttura pubblica. Gli strati sottostanti, databili I-III secolo, si riferiscono a magazzini, approdi, edifici tecnici, banchine di scarico merci: strutture di logica collocazione sulla riva del Tevere col suo intenso traffico commerciale. Ma la costruzione superiore, datata con certezza al IV secolo per il ritrovamento sul pavimento di una moneta del 317, ha caratteristiche del tutto diverse. È evidente la ricchezza eccezionale dei materiali usati: sia le pareti delle sale che il pavimento erano rivestiti di marmi pregiati: di quest'ultimo sono ancora visibili superfici di grande bellezza, in *opus sectile*, che utilizzano marmi quali il porfido, il giallo antico, il serpentino, lavorati in modo raffinatissimo in figure e tagli rotondi ed ovali e composizioni dai colori eclatanti. La contemporanea esumazione di scheletri ottimamente conservati, databili sempre dal IV secolo, in varie forme di sepoltura (*a cupa*, *a cappuccina*, *in anfora*) fa pensare ad un luogo di culto. Un noto archeologo non è d'accordo in quanto mancherebbe l'altare, ma il fatto ci sembra irrilevante: se i materiali usati erano di così gran pregio, evidentemente lo era anche l'altare, sicuramente costituito da una grande lastra in marmo prezioso e forse anche intarsiato appoggiata su due lastre verticali della stessa qualità, e quindi certamente depredata all'atto dell'abbandono.

Di fronte al silenzio degli archeologi, che prima di esporre ipotesi cercano prove inoppugnabili. (ben attenti alle critiche e alle opposizioni dei colleghi delle varie scuole), mi permetto di dire la mia,

confortato da una vasta esperienza di studi, conferenze e scritti sulla battaglia tra Costantino e Massenzio, svoltasi nel 312 tra Ponte Milvio e Tor di Quinto.

Si è sempre parlato del famoso "ponte aggiuntivo" che, secondo la *vulgata*, fu fatto costruire da Massenzio a fianco del Milvio, e che risulta immortalato da immagini pittoriche di fantasia. Opinione comune è che fosse stato approntato su barche a monte del Milvio. Il ritrovamento di via Capoprati stravolge a mio avviso tale teoria. Il presunto ponte potrebbe invece essere stato allestito a valle di Ponte Milvio: essendo provvisorio e posticcio, sarebbe stato più riparato dalla corrente già frenata dalle arcate e dalla platea sottostante; non solo, ma anche più facile da costruire su supporti di travi di legno appoggiate sul bassissimo fondale; ancor più logica la collocazione se montato su barche, agevoli da ancorare e legare tra loro. Tra l'altro, data l'enorme quantità di combattenti partecipanti alla battaglia (tra i 140.000 e i 270.000) la maggior parte dei quali provenienti dall'Urbe, non sarebbe stato logico costruire un "ponte d'emergenza" con gli accessi ostacolati da due alture (Villa Glori con i Sassi di san Giuliano in riva sx e Vigna Clara sulla dx), quando invece poco più a valle di Ponte



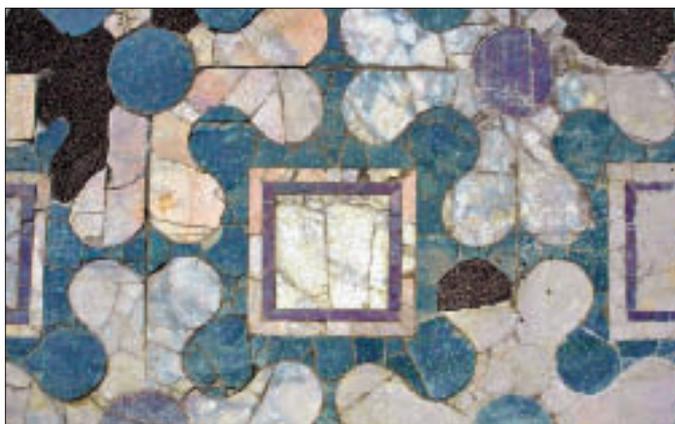
Milvio gli accessi e l'eventuale via di fuga erano assicurati da grandi pianure (Campo Marzio in riva sx e i prati della Farnesina in riva dx). Inoltre, le strutture dei magazzini o dell'attracco risultanti



dagli scavi in via Capoprati al più basso livello, delle quali è stata oggi accertata la preesistenza, sarebbero state un utilissimo e comodo punto d'appoggio per la testata destra del ponte citato.

Ciò ammesso, e se su tale ponte improvvisato la ritirata affannosa e scomposta delle truppe imperiali avesse provocato la morte del perfido avversario, non sarebbe strano se il "buon" Costantino avesse deliberato di costruire, in quel punto esatto, un luogo di culto celebrativo della storica vittoria. Così peraltro aveva già fatto, nella sua vanagloria, erigendo l'Arco di Malborghetto sul luogo della sua fantomatica "visione". Sarebbe quindi giustificata l'edificazione, proprio sul luogo dell'avvenimento, di una "piccola basilica con annessi due mausolei". Della quale, rammentiamo, non esisterebbero tracce "cristiane", ma la cosa non ci meraviglia, perché nonostante la leggenda del "*in hoc signo vinces*", Costantino, all'epoca, cristiano non lo era affatto se non per convenienza, anzi era un sostenitore del Dio Sole.

Naturalmente, resto in attesa di smentite.



* Direttore Rivista "Voce romana"



SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro **quindici giorni** dalla data della e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 48 B 03127 03206 000000001421 (copia del pagamento effettuato va inviata a quesiti@anaciroma.it).*

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 6) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY	pag. 4
DEL BO	pag. 54

EDILIZIA

BAIOCCO	pag. 62
EDIL HOUSE 2000	pag. 28
SIRE	III di copertina
VACCA E.	pag. 20

ENERGIA

DUE ENERGIE	II di copertina
E-ON ENERGIA	pag. 32

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI	IV di copertina
------	-----------------

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO	pag. 14
-------	---------

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS	pag. 46
CONSULTING & SERVICE	pag. 16
LIGNICARBO Termica	pag. 56
MARINI IMPIANTI	pag. 48
METROTERMICA	pag. 50
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 12
ROSSETTI	pag. 40
TECHEM	pag. 24
UNOGAS	pag. 60

SERVIZI

AZTECA 1325	pag. 18
IMPRENDIROMA	pag. 52
YOUCOND	pag. 22
POSTINO PUNTUALE	pag. 36
SAI CONSULTING	pag. 26
SARA SERVIZI	pag. 34